

# Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística -

(Anteriormente denominado de Fundo de  
Investimento Imobiliário Votorantim Logística)

CNPJ: 27.368.600/0001-63

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 03.384.738/0001-98)

**Demonstrações financeiras em  
29 de dezembro de 2025  
(data de encerramento da Classe)**

# Conteúdo

|                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b> | <b>3</b> |
| <b>Demonstração do resultado</b>                                                | <b>6</b> |
| <b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>                          | <b>7</b> |
| <b>Demonstração do fluxo de caixa – Método direto</b>                           | <b>8</b> |
| <b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>                          | <b>9</b> |



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e ao Administrador da**

**Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística -  
Responsabilidade Limitada**

*(Anteriormente denominado de Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística)*

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística - Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administrador”), que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 (data de início do exercício social da Classe) a 29 de dezembro de 2025 (data do encerramento das atividades da Classe), bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística - Responsabilidade Limitada para o período de 1º de janeiro de 2025 a 29 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Classe 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 a 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.

## Ênfase - Encerramento da Classe

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 2 e 20, que descreve que a Classe teve suas atividades encerradas, com a conclusão do processo de encerramento e o pagamento final aos cotistas realizado em 29 de dezembro de 2025. Em razão deste fato, a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações financeiras, as quais foram elaboradas neste contexto. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Tendo em vista que a Classe teve o encerramento de suas atividades, conforme descrito na nota explicativa nº 20, não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

## Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 da Classe 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 a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- 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 da Classe. 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração 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 a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 05 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP281835/O-2

## Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado de Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística)

CNPJ nº 27.368.600/0001-63

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 1º de janeiro a 29 de dezembro de 2025 (data de encerramento da Classe)

Valores em Milhares de Reais

| COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO                            | Nota<br>explicativa | 31/12/2025              |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>                         |                     | <b>21.003</b>           |
| Resultado na venda de imóveis                                 | 5.1                 | 136                     |
| Receitas de Aluguéis                                          | 6                   | 20.867                  |
| <b><u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u></b>    |                     | <b><u>21.003</u></b>    |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                              |                     | <b>(25.400)</b>         |
| Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos                | 4                   | 830                     |
| Resultado de Aplicação em Fundos de Investimentos Imobiliário | 4.1                 | (26.230)                |
| <b>Outras receitas</b>                                        |                     | <b>-</b>                |
| <b>Outras Despesas</b>                                        |                     | <b>(3.281)</b>          |
| Taxa de administração                                         | 12                  | (2.001)                 |
| Despesas com auditoria e custódia                             |                     | (75)                    |
| Despesas Administrativas                                      |                     | (98)                    |
| Taxa de fiscalização da CVM                                   |                     | (40)                    |
| Despesas de serviços advocatícios                             |                     | (81)                    |
| Outras despesas                                               |                     | (986)                   |
| <b>RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL</b>           |                     | <b><u>(7.678)</u></b>   |
| <b>Quantidade de cotas</b>                                    |                     | <b><u>2.115.000</u></b> |
| <b>Resultado por cota (em reais)</b>                          |                     | <b><u>(3,6303)</u></b>  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística - Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado de Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística)

CNPJ nº 27.368.600/0001-63

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Período de 1º de janeiro a 29 de dezembro de 2025 (data de encerramento da Classe)

Valores em Milhares de Reais

|                                         | Cotas integralizadas | Amortização de cotas | Distribuição de resultados | Lucros acumulados | Total     |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b> | <b>211.509</b>       | -                    | (123.454)                  | 133.416           | 221.471   |
| Resultado do período                    | -                    | -                    | -                          | (7.678)           | (7.678)   |
| Distribuição de resultado no período    | -                    | -                    | (23.286)                   | -                 | (23.286)  |
| Amortização total de cotas              | -                    | (190.507)            | -                          | -                 | (190.507) |
| <b>Saldos em 29 de dezembro de 2025</b> | <b>211.509</b>       | <b>(190.507)</b>     | <b>(146.740)</b>           | <b>125.738</b>    | -         |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## **Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística - Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado de Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística)

CNPJ nº 27.368.600/0001-63

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### **DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO**

Período de 1º de janeiro a 29 de dezembro de 2025 (data de encerramento da Classe)

Valores em Milhares de Reais

|                                                                 | <b>31/12/2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>               |                   |
| Benfeitorias                                                    | (226)             |
| Aquisição de Cotas FII                                          | (3.000)           |
| Recebimento de aluguéis                                         | 23.068            |
| Resultado com cotas de Fundos                                   | 830               |
| Pagamento de Auditoria e custódia                               | (143)             |
| Pagamento de Consultoria                                        | (310)             |
| Pagamento de Taxa de Administração                              | (2.189)           |
| Pagamento de Taxa da CVM                                        | (30)              |
| Pagamento de advogados                                          | (287)             |
| Pagamento de Outros Serviços                                    | (308)             |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>    | <b>17.405</b>     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>           |                   |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas                    | (25.310)          |
| Amortização total de Cotas                                      | -                 |
| <b>Caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamento</b> | <b>(25.310)</b>   |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>        | <b>(7.905)</b>    |
| Caixa e equivalente de caixa no Início do período               | 7.905             |
| Caixa e equivalente de caixa no final do período                | -                 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras



## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)*

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística (“Fundo”) iniciou suas atividades em 15 de dezembro de 2017 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data, tendo seu regulamento sido adaptado aos dispositivos da Resolução CVM nº 175 em 25 de julho de 2026 para a criação da classe única de Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística Responsabilidade Limitada (“Classe Única” ou “Classe”).

O objetivo da Classe foi proporcionar aos cotistas, rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de obtenção de renda decorrente de contratos de locação de imóveis logísticos.

A Classe foi destinado exclusivamente a investidores em geral, que tenham interesse em investimentos de longo prazo.

A Classe estava sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretassem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais a Classe aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

A gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe é exercida pela Administradora.

As aplicações realizadas pelos cotistas na Classe não contaram com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos da Classe, a política de investimento colocava em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compunham, os quais se sujeitavam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas deviam estar cientes dos riscos a que estavam sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado seria remunerado conforme expectativa dos Cotista.

A Classe possuía suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código “VTLT11”. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês no período findo em 29 de dezembro de 2025:

| <b>VTLT11 (Valores expressos em reais)</b> | <b>2025</b> |
|--------------------------------------------|-------------|
| Janeiro                                    | 83,30       |
| Fevereiro                                  | 81,90       |
| Março                                      | 86,08       |

**Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Votorantim Logística Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado de Fundo de Investimento  
Imobiliário Votorantim Logística)  
Demonstrações financeiras em  
Período de 1º de janeiro a 29 de dezembro  
de 2025 (data de encerramento da Classe)

|             |       |
|-------------|-------|
| Abril       | 88,98 |
| Maio        | 91,15 |
| Junho       | 90,66 |
| Julho       | 88,54 |
| Agosto      | 85,56 |
| Setembro    | 86,76 |
| Outubro     | 88,00 |
| Novembro    | 88,98 |
| (*)Dezembro | 88,98 |

\* Última negociação realizada em 13 de novembro de 2025.

## **2 Base para 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, especificamente na Resolução CVM nº 175/22 e CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Conforme descrito na nota explicativa nº 20, o Fundo foi adaptado à Resolução CVM 175/22 em 25 de junho de 2025.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras, foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional da Classe era o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação das demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa referentes ao período compreendido 1º de janeiro de 2025 a 29 de dezembro de 2025, data do resgate total de cotas.

Dado o encerramento da Classe, estas as demonstrações financeiras não foram elaboradas considerando o pressuposto para continuidade operacional, conforme nota explicativa 20, que dispõe sobre a liquidação total da Classe.

Em 04 de março de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora da Classe.

## **3 Resumo das práticas contábeis materiais e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos poderiam variar em relação às estimativas.

**a. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

A Classe apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base da Classe ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo foi classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base da Classe ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base da Classe. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**b. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa foram representados por aplicações financeiras, cujo vencimento das operações na data efetiva da aplicação era igual ou inferior a 90 dias e apresentavam risco insignificante de mudança de valor justo, que eram utilizados pela Classe para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

**c. Cotas de Fundos de investimento**

Os investimentos em cotas de Fundos de investimentos foram registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

Os investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliários foram registrados pelo custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas pela B3.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos” e “Resultado de Aplicação em Fundos de Investimentos Imobiliário”.

**d. Classificação instrumentos financeiros**

**i) Data de reconhecimento**

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

**ii) 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 pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

### **iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros eram classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Títulos e valores mobiliários: investimentos em cotas de Fundos de investimentos

## **e. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros eram inicialmente reconhecidos ao valor justo, que era considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros eram posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, por meio do resultado.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data era interpretado como o valor pelo qual ele poderia ter sido comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

## **f. Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estavam demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento foi reconhecida na demonstração do resultado do período no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os gastos com propriedades para investimentos eram incorporados ao ativo no momento em que eram incorridos e posteriormente ajustados a valor justo no conjunto das propriedades para investimento.

## **g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora da Classe efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que poderiam não ser, exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, eram consideradas mais relevantes, e poderiam sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estavam descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, era mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseavam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Valor justo das propriedades para investimento: O valor justo dos imóveis para renda era obtido através de laudo de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

#### **h. Apuração do resultado**

Era apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos da Classe, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do período.

### **4 Ativos financeiros**

Os ativos financeiros de natureza não imobiliária eram representados por:

Estão compostos por cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O objetivo do fundo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com “Renda Fixa”, os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. O pagamento do resgate é efetuado no dia da conversão da cota.

As demonstrações financeiras auditadas relativas à 31 de outubro de 2025 foram emitidas em 19 de janeiro de 2025 com relatório do auditor, sem modificações.

Os ativos financeiros de natureza imobiliária eram representados por:

Estão composto por cotas do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, que é administrado pela Banvox DTVM Ltda. O objeto do fundo é a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (built to suit, retrofit ou sale and leaseback) (“Contratos de Locação”) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no regulamento. As cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

#### 4.1 Movimentação das aplicações em Cotas de Fundos de Investimento

|                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Posição em 31 de dezembro de 2024</b>                           | <b>7.767</b> |
| Aplicação em cotas de Fundo de Investimento Financeiro             | 26.910       |
| Resgate de cotas de Fundo de Investimento Financeiro               | (35.507)     |
| Recebimento de cotas do GGRC11 como pagamento pela venda do imóvel | 214.000      |
| Aplicação em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário            | 3.000        |
| Amortização em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário          | (190.770)    |
| Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos                     | 830          |
| Resultado de Aplicação em Fundos de Investimentos Imobiliário      | (26.230)     |
| <b>Posição em 29 de dezembro de 2025</b>                           | <b>-</b>     |

### 5 Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 , as propriedades para investimento estavam assim representados:

- Empreendimento: Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- Participação do Fundo: 100%
- Endereço: Rua Nilton Esperança;
- Bairro: Borda do Campo;
- Cidade/UF: Quatro Barras/PR;
- Área de terreno: 249.303,38 m²;
- Área Construída: 66.946 m²;
- Vacância: o imóvel encontra-se ocupado.

As propriedades para investimento foram adquiridas em 21 de dezembro de 2017 estão demonstradas pelo seu valor de aquisição acrescidos dos gastos de transação diretamente atribuíveis à operação de compra, ajustados ao seu valor justo em 31 de dezembro de 2024.

Conforme fato relevante divulgado no dia 25 de julho de 2025, a Classe recebeu uma Carta de Intenções do FII GGR Copevi (“GGRC11”), visando à aquisição do imóvel logístico via pagamento em cotas e solicitando a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, na condição de cotista. Visto a visibilidade dada ao mercado, outro proponente submeteu uma proposta para a aquisição do ativo, porém com pagamento em dinheiro.

Diante das propostas recebidas e da solicitação de convocação por parte de um dos proponentes, a administração realizou a convocação de uma assembleia geral extraordinária de Cotistas, mediante consulta formal, que se encerrou no dia 09 de setembro de 2025, deliberou as seguintes propostas: [1] Vender para o primeiro proponente (GGRC11), [2]. Vender para o segundo proponente ou [3] Rejeitar as propostas de venda. A proposta aprovada foi vender para o GGRC, representado pela Zagros. A alienação implicará consequentemente na amortização da totalidade das Cotas e posterior liquidação da Classe.

Conforme assembleia geral de cotistas realizada em 09 de setembro de 2025, após a avaliação dos itens constante na ordem do dia, foi aprovado a proposta de aquisição do galpão logístico situado na cidade de Quatro Barras, Estado do Paraná, inscrito nas matrículas de nºs 10.569, 10.570 e

15.363, todas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, de propriedade da Classe, apresentada pelo GGRC11, no valor total de R\$ 214.000 (duzentos e catorze milhões de reais), a serem pagos mediante a entrega de cotas de emissão do GGRC11, com amortização integral das Cotas e consequente liquidação da Classe e da Classe imediatamente após a conclusão da aquisição do Imóvel. A movimentação da cotas de GGRC11 está descrita na NE 5.3.

Conforme fato relevante divulgado em 09 de outubro de 2025, e em estrito cumprimento às deliberações tomadas pelos Cotistas por meio da assembleia geral extraordinária realizada em 9 de setembro de 2025, mediante procedimento de consulta formal, a Administradora celebrou, na qualidade de administradora fiduciária da Classe, na mesma data do fato relevante, junto à Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, por sua vez, na qualidade de administradora fiduciária do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 (“FII GGR Covepi”), o “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”, por meio do qual prometeu alienar frações ideais de imóvel logístico localizado no município de Quatro Barras, Estado do Paraná.

## 5.1 Movimentação das Propriedades para Investimento está descrita a seguir

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| <b>Posição em 31 de dezembro de 2024</b> | <b>213.638</b> |
| Venda de imóveis                         | (214.000)      |
| Benfeitorias                             | 226            |
| Resultado na venda de imóveis            | 136            |
| <b>Posição em 29 de dezembro de 2025</b> | <b>-</b>       |

## 5.2 Método de determinação do valor justo

A apuração do valor justo das propriedades para investimento era feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Cushman & Wakefield.

A Cushman & Wakefield é uma empresa americana global de serviços imobiliários comerciais, fundada em 1917, nos Estados Unidos.

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda foi adotado o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado; para aferição, foi utilizado o Método Evolutivo. As principais premissas adotadas foram:

- Prazo de Contrato: Total de 30 anos, sendo 10 anos de contrato atípico e 20 anos de contrato típico;
- Área Equivalente: 66.946 m²;
- Foi considerado que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;

- No fluxo de caixa não foi aplicada a taxa de inflação;
- Foi considerado que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;
- Foi admitido um crescimento anual real para a operação.

A Taxa de Desconto a qual o Fluxo de Caixa Operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do ambiente externo e interno. Foi adotada taxa de desconto de 9,75% a.a.

Foi utilizada a taxa de capitalização (“*cap rate*”) de 9,5% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise.

A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Devido a venda do único imóvel detido pela Classe, não houve resultado a valor justo durante o período findo em 29 de dezembro de 2025.

## **6 Receita de alugueis**

O contrato de locação possuía como locatário a Renault do Brasil Comércio e Participações Ltda. e na qualidade de fiadora, Renault do Brasil S.A. As partes celebraram em 19 de dezembro de 2013, o “Instrumento particular de contrato de construção sob medida para locação (“Built to Suit”). O aluguel seria reajustado anualmente, de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA/IBGE.

No período findo em 29 de dezembro de 2025, o total das receitas com alugueis no montante de R\$ 20.867, esta apresentada na demonstração de resultado do período em “Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis”.

Em 29 de dezembro de 2025, a Classe não possui alugueis a receber, sendo que os todos os aluguéis foram recebidos durante o período.

## **7 Demonstrativo do valor justo**

A Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

| 31/12/2025                                  |              |          |                |                |
|---------------------------------------------|--------------|----------|----------------|----------------|
| Ativos ao valor justo por meio do resultado | Nível 1      | Nível 2  | Nível 3        | Total          |
| Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa   | -            | 7.905    | -              | 7.905          |
| Propriedades para investimento              | -            | -        | 213.638        | 213.638        |
| <b>Total</b>                                | <b>7.905</b> | <b>-</b> | <b>213.638</b> | <b>221.543</b> |

Durante o período findo em 29 de dezembro de 2025, a Classe negociou a propriedade para investimento e as Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa que detinha.

## 8 Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pela Classe são:

- Risco macroeconômico:** O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral.
- Riscos de liquidez:** O Fundo estará apto a negociar suas cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.
- Concentração de aluguéis em poucos locatários:** É possível que parcela significativa da receita do Fundo decorra de pagamentos a serem realizados por um número reduzido de empresas ou grupo de empresas no âmbito de contratos de locação. Desta forma, caso algum ocupante dos Ativos Alvo cujos pagamentos representem parcela significativa da receita do Fundo venha a sofrer um efeito adverso relevante em sua situação financeira que o impeça de

adimplir com o pagamento dos valores devidos no âmbito dos contratos de locação, o Fundo poderá ser adversamente afetado, impactando, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

- d) Inexistência de rendimento pré-determinado:** O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.
- e) Descontinuidade das Condições de Mercado:** Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.
- f) Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários:** O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- g) Risco decorrente da precificação dos ativos:** A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.
- h) Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo:** As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.
- i) Risco decorrente das operações no mercado de derivativos:** A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.
- j) Risco de restrição na negociação:** Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

- k) Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.
- l) Amortização/resgate de cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo:** O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.
- m) Ausência de garantia para eliminação dos riscos:** O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.
- n) Liquidez Reduzida dos Investimentos:** A aplicação do Fundo nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.
- o) Liquidez Reduzida das cotas do Fundo:** A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas cotas, exceto nos eventos de liquidação.
- p) Prazo para Resgate das Cotas do Fundo:** Em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das cotas do Fundo somente ocorrerá no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com este Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do Fundo como investimento e, consequentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário.
- q) Não Renovação dos Contratos de Locação:** Caso os Contratos de Locação sejam rescindidos, renovados/alterados por valores inferiores aos estimados, o Fundo terá um impacto adverso nos seus resultados. Especialmente no caso de rescisão ou não renovação o

Fundo poderá ter dificuldades para negociar a locação do respectivo Ativo Alvo nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo ocupante para o Ativo Alvo em questão no curto e médio prazos.

- r) Depreciação do investimento:** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.
- s) Risco de Imagem:** A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.
- t) Risco de Patrimônio Negativo:** As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.
- u) Riscos de Sinistros:** de não contratação pelos locatários de seguros para os Ativos Imobiliários, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Ainda, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação e não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes).
- v) Riscos Jurídicos:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- w) Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.
- x) Risco de desastres naturais:** A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Ativos Alvo será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como

atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente o desempenho operacional do Fundo.

- y) **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de locação serão rescindidos.
- z) **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 recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal Ativo Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, podendo, eventualmente, resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

## 9 Rentabilidade da Classe

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade da Classe, período findo em 29 de dezembro de são demonstrados como segue abaixo:

| Exercício findo em | Patrimônio líquido médio (R\$mil) | Valor da cota (R\$) | Rentabilidade do Fundo (%) (*) |
|--------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 29/12/2025         | 217.491                           | 90,07435            | -2,58%                         |

(\*) A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos e amortizações de cotas.

No período findo em 29 de dezembro de 2025, a rentabilidade desconsiderando os efeitos das distribuições de rendimentos e amortizações foi de (2,58)%.

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

## 10 Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancetes semestrais e balanços anuais encerrados em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até

o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pela Classe poderá ser realizada, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao Patrimônio Líquido da Classe.

Entende-se por resultado da Classe o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária ou em ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver) e as despesas previstas no regulamento para a manutenção da Classe não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| <b>Distribuição de rendimentos</b>                        | <b>2025</b>   |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Caixa líquido nas atividades operacionais no período      | 17.405        |
| <b>Base cálculo</b>                                       | <b>17.405</b> |
| Rendimento mínimo a distribuir no exercício - 95%         | 16.535        |
| <br>Rendimentos apropriados no período                    | <br>23.286    |
| <br><b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>        |               |
| Rendimentos a pagar referentes a exercícios anteriores    | 2.024         |
| Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício | 23.286        |
| Total pago no exercício                                   | 25.310        |
| <br>Saldo de rendimentos do período a distribuir          | <br>-         |

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

| <b>Exercício</b> | <b>Rendimentos distribuídos</b> | <b>Quantidade média de cotas</b> | <b>Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)</b> |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| dez/25           | 25.310                          | 2.115.000                        | 11,9671                                                        |

## 11 Patrimônio líquido

### a) Cotas Integralizadas

|                                              | <b>31/12/2024</b> |                |
|----------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                              | <b>Quantidade</b> | <b>R\$</b>     |
| Cotas de investimentos subscritas            | 2.115.000         | 211.509        |
| Cotas de investimentos a integralizar        | -                 | -              |
| <b>Cotas de investimentos integralizadas</b> | <b>2.115.000</b>  | <b>211.509</b> |
| Valor por cota (valor expresso em reais)     | -                 | 104,71         |

Não houve cotas subscritas e integralizadas durante o período findo em 31 de dezembro de 2025.

#### **b) Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas da Classe deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No período findo em 29 de dezembro de 2025, a Classe não realizou emissão de novas cotas.

#### **c) Resgate de cotas**

As cotas da Classe somente serão resgatadas na sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia de Cotistas ou pela Instituição Administradora nas hipóteses legais.

#### **d) Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Em 29 de dezembro de 2025 houve amortização total de cotas no montante de R\$ 190.507, sendo realizada por meio de entrega de ativos.

## **12 Remuneração da administração**

Pela prestação de serviços de administração e custódia a Classe, o Administrador recebia uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano) sobre (i) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tivessem integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia previa critérios de inclusão que considerassem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerassem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixassem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido da Classe, em ambas as situações, a Taxa de Administração teria um mínimo mensal de R\$ 6.315,79 (seis mil, trezentos e quinze reais e setenta e nove centavos) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Pela prestação de serviços de gestão aa Classe, o Gestor receberia uma taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) equivalente a 0,85% a.a. (oitenta e cinco centésimos por cento ao ano) sobre (i) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas

tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia previa critérios de inclusão que considerassem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerassem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixassem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido da Classe, em ambas as situações, a Taxa de Gestão teria um mínimo mensal de R\$ 53.684,21 (cinquenta e três mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e vinte e um centavos) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Não havia cobrança de taxa de performance.

No período findo em 29 de dezembro de 2025, a taxa de administração totalizou R\$ 2.001.

### 13 Serviços de gestão, custódia, tesouraria

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para a Classe, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora da Classe, Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### 14 Despesas e encargos da Classe

As despesas e encargos debitados da Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período são os seguintes:

| Despesas e encargos do Fundo                 | 2025         |                    |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|
|                                              | Valor        | % sobre o PL médio |
| Patrimônio líquido médio                     | 217.491      |                    |
| Taxa de administração                        | 2001         | 0,92%              |
| Despesas com auditoria e custódia            | 75           | 0,03%              |
| Despesas Administrativas                     | 98           | 0,05%              |
| Taxa de fiscalização da CVM                  | 40           | 0,02%              |
| Despesas de serviços advocatícios            | 81           | 0,04%              |
| Despesa de consultoria - avaliação de imóvel | 200          | 0,09%              |
| Despesa de assessoria jurídica               | 220          | 0,10%              |
| Despesa de consultoria financeira            | 392          | 0,18%              |
| Outras despesas                              | 174          | 0,08%              |
| <b>Total</b>                                 | <b>3.281</b> | <b>1,51%</b>       |



## **15 Tributação**

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pela Classe, conforme legislação em vigor, são isentos de Imposto de Operações Financeiras - IOF e de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, exceto àqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que estão sujeitos ao IRRF e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos de cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 35 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Complementarmente, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, e alterações posteriores, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 10% no caso de aplicações nos fundos de investimento em ações, em operações de swap, registradas ou não em bolsa, e nas operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa e 15% nos demais casos, inclusive em operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa, e em COE.

## **16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, informamos que a Classe, no período findo em 29 de dezembro de 2025, somente contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.

É adotada como política na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa, a postura de atender as regulamentações que preservam a independência do auditor externo, mantendo consistência, inclusive com os princípios internacionais, em atendimento aos procedimentos estabelecidos pela Matriz, os quais incluem, dentre outros, os seguintes: (a) O auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) O auditor não deve exercer funções gerenciais no cliente; e (c) O auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Adicionalmente, em caso de contratação de outros serviços, o escopo e os procedimentos dos referidos serviços são discutidos com os auditores independentes, para que os mesmos não afetem as regras de independência estabelecidas.

## **17 Demandas judiciais**

No período não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração da Classe.

## **18 Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial das cotas, a rentabilidade do período, do patrimônio da Classe, do valor dos investimentos da Classe, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes do

seu patrimônio, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

## **19 Partes relacionadas**

Durante o período findo em 29 de dezembro de 2025, foram pagos a Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. os montantes de taxa de administração, de custódia e de controladoria divulgados nas Notas Explicativas nºs 12 e 14, respectivamente.

## **20 Alterações Estatutárias**

Conforme comunicado aos cotistas e ao mercado divulgado em 06 de março de 2025, foi realizada a contratação do Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, para a prestação de serviços de Escrituração de Valores Mobiliários da Classe a partir desta data.

Conforme comunicado aos cotistas realizado em 25 de junho de 2025, foi informado e em conformidade com a Resolução CVM 175, comunicamos que o Administrador promoveu adaptações no Regulamento por meio do Instrumento Particular de Alteração,, preservando, entre outras características, a política de investimento e remuneração dos prestadores de serviço, e assegurando a adoção da responsabilidade limitada dos cotistas. Em razão disso, a denominação do fundo será atualizada para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM LOGÍSTICA RESPONSABILIDADE LIMITADA.

Conforme Termo de encerramento, a Administradora declarou o encerramento da Classe em 29 de dezembro de 2025, em conformidade com a liquidação antecipada do Fundo aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 09 de setembro de 2025.

Conforme Comunicado de Encerramento realizado em 21 de janeiro de 2026 e considerando que foi aprovada a liquidação antecipada da Classe na Assembleia Geral de Cotistas de 09 de setembro de 2025, vem, pelo presente, comunicar que o encerramento da Classe foi efetivado no fechamento de 29 de dezembro de 2025.

## **21 Instrumentos financeiros de derivativos**

É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Durante o período findo em 29 de dezembro de 2025, a Classe não contratou instrumentos financeiros derivativos.

\* \* \*

Alice Sobral Singer  
Diretora

Antonio Tadeu Alves de Oliveira  
Contador CRC SP-337647/O-4