Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

IMMOB III Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 34.691.925/0001-48)
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador
IMMOB III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BEM - Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da IMMOB III Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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.

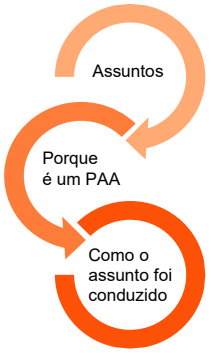
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa, de acordo com as práticas 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Av. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, 939, 12º,
Torre Jatobá, Castelo Branco Office Park, Barueri, SP,
Brasil, 06460-040
T: +55 (11) 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor realizável líquido dos imóveis destinados à venda (Notas 3 (g), 6 e 7)	
Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em (i) imóveis acabados classificados como estoques destinados à venda; e (ii) imóvel destinado à venda, por meio do investimento em Sociedade de Propósito Específico (SPE), conforme descrito na Nota 6, que são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição dos imóveis e seu valor de realização líquido. A administração do Fundo avaliou a existência de indicativos de redução ao valor realizável líquido desses imóveis com base nos laudos de avaliação imobiliária elaborados por empresa especializada. Considerando a relevância desses investimentos em imóveis em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração do valor realizável líquido dos imóveis destinados à venda foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Efetuamos o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração do valor realizável líquido dos imóveis destinados à venda. Inspecionamos, em base teste, os respectivos laudos de avaliação imobiliária, elaborados por empresa especializada, a fim de corroborar a necessidade ou não do registro de uma provisão para ajuste ao valor realizável líquido dos imóveis. Com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de teste, a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as principais premissas adotados pela administradora quanto à mensuração do valor realizável líquido dos imóveis destinados à venda são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos – Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 31 de março de 2025, sem ressalvas

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que 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 contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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.

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

Barueri, 31 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP027083/F-3

DocuSigned by
Luis Ramos
Signed By: LUIS CARLOS MATIAS RAMOS:10300704828
CPF: 10300704828
Signing Time: 31 March 2026 | 11:00 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
Serial Number:

Luís Carlos Matias Ramos
Contador CRC 1SP1715

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

IMMOB III Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 34.691.925/0001-48**
Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**
Gestora: Ulbrex Asset Management Ltda. **CNPJ: 17.967.948/0001-13**

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

Ativo	Nota	2025	% sobre PL	2024	% sobre PL
Circulante		**15.570**	**7,82**	**10.733**	**4,80**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	1	-	1	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**5**	15.569	7,82	10.732	4,80
Não Circulante		**189.000**	**94,92**	**213.849**	**99,16**
Estoques	**7**	**124.330**	**62,44**	**149.179**	**66,68**
Imóveis acabados		155.761	78,23	179.491	80,23
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização		(31.431)	(15,79)	(30.312)	(13,55)
Sociedades de Propósito Específico		**64.670**	**32,48**	**64.670**	**32,48**
IMMOB III Imóveis Ltda.	**6**	64.670	32,48	64.670	32,48
Valores a receber		**1.434**	**0,72**	**1.410**	**0,63**
Aluguel		316	0,16	292	0,13
Outros		1.118	0,56	1.118	0,50
Despesas antecipadas		**37**	**0,02**	**-**	**-**
Taxa de administração		37	0,02	-	-
Total do ativo		**206.041**	**103,48**	**225.992**	**104,59**

Passivo	Nota	2025	% sobre PL	2024	% sobre PL
Circulante		**6.939**	**3,48**	**2.267**	**1,01**
Serviços técnicos especializados		9	-	197	0,08
Valores a Pagar - Taxa de Administração	**16**	79	0,04	42	0,02
Valores a Pagar - Taxa de Gestão	**16**	125	0,06	124	0,06
Valores a Pagar - Taxa de Controladoria	**16**	34	0,02	34	0,02
Valores a Pagar - Taxa de Custódia		40	0,02	40	0,02
Valores a Pagar - Taxa de Distribuição		2	-	2	-
Valores a Pagar - Taxa de Escrituração		4	-	4	-
Despesas do sistema financeiro		3	-	4	-
Sinais de venda de imóveis		6.487	3,26	1.678	0,75
Outros		156	0,08	142	0,06
Patrimônio líquido	**9**	**199.102**	**100,00**	**223.725**	**100,00**
Cotas integralizadas		408.817	205,33	408.817	149,79
Prejuízos acumulados		(98.575)	(49,51)	(88.452)	(34,01)
Amortizações de cotas		(111.140)	(55,82)	(96.640)	(15,78)
Total do passivo e patrimônio líquido		**206.041**	**103,48**	**225.992**	**104,59**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

IMMOB III Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 34.691.925/0001-48**
Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**
Gestora: Ulbrex Asset Management Ltda. **CNPJ: 17.967.948/0001-13**

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Composição do resultado dos exercícios	Nota	2025	2024
Imóveis em Estoque			
Receita de venda de imóveis	**6**	18.413	29.953
Custo dos imóveis vendidos	**6**	(23.730)	(30.188)
(Provisão)/reversão para ajuste ao valor de realização	**6**	(1.119)	14.758
Receitas de aluguel	**8**	6.252	6.921
Despesas de comissão e corretagem		(1.504)	(1.652)
Despesas de manutenção e conservação		(156)	(184)
Despesas de condomínio		(3.487)	(4.236)
Despesas tributárias		(884)	(1.231)
Outras receitas/despesas		13	258
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		**(6.202)**	**14.399**
Outros ativos financeiros		**1.196**	**860**
Resultado de cotas de fundos de investimento		1.196	860
Outras Receitas		**43**	**-**
Reversão de assessoria Juridica		43	-
Outras Despesas		**(5.160)**	**(6.305)**
Despesa de taxa de performance	**16**	(612)	(1.225)
Despesa de taxa de gestão	**16**	(1.506)	(1.568)
Despesa dos serviços técnicos especializados		(1.462)	(1.991)
Despesa de taxa de administração	**16**	(506)	(478)
Despesa de taxa de custódia	**16**	(477)	(454)
Despesa de taxa de controladoria	**16**	(401)	(379)
Despesa de taxa de distribuição	**16**	(24)	(3)
Depesas do sistema financeiro		(73)	(65)
Despesa de taxa de escrituração	**16**	(48)	(45)
Despesa de taxa de fiscalização CVM		(34)	(34)
Despesa de cartório		(12)	(59)
Despesas diversas		(5)	(4)
Lucro/(prejuízo) dos exercícios		**(10.123)**	**8.954**
Quantidade de cotas integralizadas	**10**	**408.817**	**408.817**
Subclasse A	**10**	47.284	47.284
Subclasse B	**10**	361.533	361.533
Lucro/Prejuízo por cota integralizada - R$		**(24,76)**	**21,90**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$			
Subclasse A		0,000060	0,000051
Subclasse B		550,718418	618,824104

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

IMMOB III Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 34.691.925/0001-48**
Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**
Gestora: Ulbrex Asset Management Ltda. **CNPJ: 17.967.948/0001-13**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro/Prejuízo acumulados	Amortizações de cotas	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**408.817**	**(97.406)**	**(75.027)**	**236.384**
Cotas integralizadas					
Subclasse B	**10**	-	-	(21.613)	(21.613)
Lucro do exercício		-	8.954	-	8.954
Em 31 de dezembro de 2024		**408.817**	**(88.452)**	**(96.640)**	**223.725**
Cotas integralizadas					
Subclasse B	**10**	-	-	(14.500)	(14.500)
Prejuízo do exercício		-	(10.123)	-	(10.123)
Em 31 de dezembro de 2025		**408.817**	**(98.575)**	**(111.140)**	**199.102**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

IMMOB III Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 34.691.925/0001-48**
Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**
Gestora: Ulbrex Asset Management Ltda. **CNPJ: 17.967.948/0001-13**

Demonstração dos fluxos de caixa
Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	**2025**	**2024**
Recebimento pela venda de imóveis	21.500	27.851
Recebimento de sinal de venda de imoveis	1.639	1.678
Distrato de venda de imóveis	(59)	(100)
Atualização de contratos de venda de imóveis	19	69
Repasse de apólice de seguro para manutenção	-	(627)
Recebimento de alugueis	6.384	6.428
Pagamentos de comissão e corretagem	(1.504)	(1.652)
Pagamento de despesas de manutenção e conservação	(156)	(184)
Pagamento de despesas com condomínio	(3.487)	(4.236)
Pagamento de despesas tributárias	(884)	(1.231)
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(27.936)	(33.380)
Resgate em cotas de fundos de investimento	24.295	34.481
Pagamento de taxa de performance	(612)	(1.225)
Pagamento da taxa de gestão	(1.505)	(1.577)
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	(1.607)	(1.959)
Pagamento da taxa de administração	(506)	(476)
Pagamento de taxa de custódia	(477)	(452)
Pagamento de taxa de controladoria	(401)	(376)
Pagamento de taxa de distribuição	(24)	(1)
Despesas do sistema financeiro	(74)	(65)
Pagamento de taxa de escrituração	(48)	(45)
Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM	(34)	(34)
Pagamento de cartório	(12)	(59)
Demais pagamentos/recebimentos	(11)	1.356
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**14.500**	**24.184**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Aumento de capital da Propriedade de Propósito Específico - IMMOB III Imóveis Ltda.	-	(2.571)
Amortização de cotas	(14.500)	(21.613)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**(14.500)**	**(24.184)**
Variação Líquida dos fluxos de caixa	**-**	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	1	1
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	1	1
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

1. Contexto operacional

O IMMOB III Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 17 de maio de 2019, com prazo de duração indeterminado. Em 9 de junho de 2025, o Fundo foi adaptado aos dispositivos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, para criação da classe única de Investimento denominada IMMOB III Classe de Investimento Imobiliário ("Classe Única" ou "Classe").

A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

As cotas da Classe não são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão.

A Classe tem por objetivo investir em ativos imobiliários, notadamente na aquisição, gestão, desenvolvimento, reposicionamento no mercado e posterior alienação de unidades imobiliárias de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando, shopping centers, comercial, industrial e hoteleira, e /ou títulos e valores mobiliários que tenham como garantia os imóveis-alvo, com a finalidade de obtenção de ganho de capital.

O patrimônio da Classe é formado por 2 (duas) subclasses de cotas, quais sejam, as cotas subclasse A e as cotas subclasse B. As Cotas subclasse A terão como indicador de desempenho 100% do preço de integralização das cotas efetivamente integralizadas pelos cotistas subclasse A, acrescido de (i) CDI e (ii) uma sobretaxa exponencial de 2,50% ao ano, o qual é apenas uma meta estabelecida pela Classe, não constituindo qualquer garantia de rentabilidade mínima aos cotistas subclasse A. As cotas subclasse B não possuem indicador de desempenho.

A Classe não pode investir em instrumentos financeiros derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

A administração da carteira da Classe é realizada pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e a gestão é realizada pela Ulbrex Asset Management Ltda., em conjunto, denominados Prestadores de Serviços Essenciais.

Os investimentos da Classe não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, especificamente da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") devidamente aprovados pela CVM.

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

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 31 de março de 2026.

3. Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis 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, principalmente, à mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

(a) Moeda funcional

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e elaboração das demonstrações contábeis.

(b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

(c) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Administradora do fundo investido.

(d) Sociedades de Propósito Específico – SPE

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

(e) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

(f) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta 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 consumí-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

(g) Estoques (Imóveis acabados destinados à venda)

Os estoques de imóveis acabados destinados à venda estão demonstrados pelos seus respectivos valores de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição, ajustados ao valor líquido de realização, através da constituição de provisão para ajuste ao valor de realização, quando estes forem inferiores aos valores de aquisição.

(h) Provisão para ajuste ao valor de realização

Os ativos da Classe são avaliados periodicamente para refletir as condições de mercado. Quando se verifica, através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais, que os imóveis acabados estão contabilizados por valor superior ao valor realizável líquido, a Administradora realiza o ajuste para adequar os ativos às condições de mercado. Não há ajuste quando o valor recuperável for superior ao valor contabilizado.

(i) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração do resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

(j) Valores a pagar e valores a receber

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa está representado exclusivamente pelo saldo em conta bancária do Fundo, no valor de R$ 1 (R$ 1 em 2024).

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de Fundos de Investimento

Os ativos financeiros de natureza não imobiliária, em 31 de dezembro de 2025, estão representados por cotas de fundos de investimento do BEM TPF FIF Classe de Investimento Renda Fixa Simples – Responsabilidade Limitada (“classe investida”), no montante de R$ 15.569(R$ 10.732 em 2024). O fundo investido é administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., é um fundo aberto e possui liquidez diária.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

A rentabilidade da classe investida é determinada substancialmente pelo rendimento dos ativos financeiros investidos, os quais deverão ser representados, isolado ou cumulativamente, por no mínimo 95% do seu patrimônio líquido investido em ativos financeiros emitidos pelo Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nesses títulos.
O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis do fundo investido, referente ao exercício social findo em 31 de julho de 2025, datado de 14 de outubro de 2025, foi emitido sem modificação de opinião.

6. Sociedades de Propósito Específico (SPE)

IMMOB III Imóveis Ltda. ("Companhia")

O IMMOB III Imóveis Ltda. é uma sociedade de propósito específico do tipo limitada, com sede em Manaus - Estado do Amazonas.

Conforme estabelecido no Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de cotas realizado em 23 de outubro de 2023, a Ulbrex Asset Management Ltda., única sócia da Companhia possuidora de 1.000 cotas de emissão da sociedade, cedeu e transferiu ao Fundo a totalidade das cotas do capital social pelo preço total de R$ 1 que consiste em 1.000 cotas no valor nominal de R$ 1,00 (um Real) cada, totalmente subscritas e integralizadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe integralizou na Companhia o montante de R$ 62.098, por meio da transferência do imóvel Galpão Gradiente, destinado à venda.

Em 3 de outubro de 2024, conforme 2º alteração do Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada, foi deliberado e aprovado o aumento de capital de companhia no valor de R$ 2.571 novas cotas, de valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada. As novas cotas foram subscritas e integralizadas pelo único sócio da companhia, em moeda corrente nacional.

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis da Companhia, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, datado de 19 de fevereiro de 2026, foi emitido sem modificação de opinião.

Movimentação do investimento

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Aquisição de cotas de Sociedade de Propósito Específico	1
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**1**
Integralização de cotas com ativos de natureza imobiliária	62.098
Aumento de capital	2.572
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**64.670**

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Integralização de cotas com ativos de natureza imobiliária	-
Aumento de capital	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**64.670**

A Administradora contratou a Colliers Technical Services Ltda, avaliador externo, para realizar a avaliação do valor de realização do imóvel, registrado na Companhia, em 31 de dezembro de 2025. O laudo foi elaborado pelo avaliador externo, com base na posição contábil apresentada no balancete levantado em 31 de outubro de 2025, ajustado pelas observações dos avaliadores, considerando as modificações relevantes até 16 de dezembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Valor de custo	Valor do laudo	Ajuste ao valor realizável líquido (*)	Valor contábil
Galpão Gradiente	64.670	99.500	-	64.670

7. Estoques (Imóveis acabados destinados à venda)

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o saldo de ativos classificados como estoques está assim composto:

Em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Valor de custo	Valor do laudo	Ajuste ao valor realizável líquido (*)	Valor contábil
Edifício Pantheon (i)	25.383	42.500	-	25.383
Novo Mundo (ii) (*)	73.683	51.690	(22.116)	51.567
Porto Atlântico Leste (iv) (*)	11.667	10.242	(1.501)	10.166
Vértice (vi) (*)	5.128	3.745	(1.423)	3.705
Vogue (vii) (*)	39.900	33.509	(6.391)	33.509
Total	**155.761**	**141.686**	**(31.431)**	**124.330**

Em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Valor de custo	Valor do laudo	Ajuste ao valor realizável líquido (*)	Valor contábil
Edifício Pantheon (i)	25.383	26.780	-	25.383
Novo Mundo (ii) (*)	86.988	61.177	(25.811)	61.177
NP Corporate (iii) (*)	518	318	(200)	318
Porto Atlântico Leste (iv) (*)	12.048	12.500	(452)	11.596
Vértice (vi) (*)	9.802	6.476	(3.326)	6.476
Vogue (vii) (*)	40.393	48.483	(506)	39.887

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Unique (viii) (*)	4.359	4.920	(17)	4.342
Total	**179.491**	**160.054**	**(30.312)**	**149.179**

(*) O ajuste realizável líquido dos imóveis é avaliado considerando cada unidade individualmente.

A Administradora contratou a Colliers Technical Services Ltda, avaliador externo, para realizar a avaliação do valor de realização dos imóveis em 31 de dezembro de 2025. Os laudos foram elaborados pelo avaliador externo, para data-base de 31 de dezembro de 2025, com base em dados e premissas, tais como fatores de homogeneização e condições de mercado, e considerou o método comparativo de dados de mercado. Para os imóveis cujos valores de realização obtido foram menores do que o valor de custo registrado, a Administradora realizou os ajustes ao valor de realização, conforme demonstrado no quadro acima.

As movimentações dos estoques estão descritas a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	31/12/2024	Custo dos imóveis vendidos (baixas)	(Provisão)/reversão para ajuste ao valor de realização	31/12/2025
Edifício Pantheon (i)	25.383	-	-	25.383
Novo Mundo (ii)	61.177	(13.305)	3.695	51.567
NP Corporate (iii)	318	(518)	200	-
Porto Atlântico Leste (iv)	11.596	(381)	(1.049)	10.166
Vertice (vi)	6.476	(4.674)	1.903	3.705
Vogue (vii)	39.887	(493)	(5.885)	33.509
Unique (viii)	4.342	(4.359)	17	-
Total	**149.179**	**(23.730)**	**(1.119)**	**124.330**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	31/12/2023	Custo dos imóveis vendidos (baixas)	Custo do imóvel integralizado SPE	(Provisão)/reversão para ajuste ao valor de realização	31/12/2024
Edifício Pantheon (i)	25.383			-	25.383
Novo Mundo (ii)	55.378	(3.150)		8.949	61.177
NP Corporate (iii)	2.097	(1.666)		(113)	318
Porto Atlântico Leste (iv)	11.992	(1.198)		802	11.596
Galpão Gradiente (v)	56.090	-	(63.265)	7.175	-
Vertice (vi)	13.404	(3.654)		(3.274)	6.476
Vogue (vii)	42.277	(1.884)		- 506	39.887

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Unique (viii)	21.253	(18.636)		1.725	4.342
Total	**227.874**	**(30.188)**	**(63.265)**	**14.758**	**149.179**

As vendas dos estoques estão discriminadas a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Custo dos imóveis vendidos	Valor de venda (*)	Resultado
Novo Mundo (ii)	(13.305)	9.594	(3.711)
NP Corporate (iii)	(518)	317	(201)
Porto Atlântico Leste (iv)	(381)	291	(90)
Vertice (vi)	(4.674)	3.106	(1.568)
Vogue (vii)	(493)	570	77
Unique (viii)	(4.359)	4.535	176
Total	**(23.730)**	**18.413**	**(5.317)**

(*) O valor da venda de imóveis de R$ 18.413 é composto pelos valores recebidos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Custo dos imóveis vendidos	Valor de venda (*)	Resultado
Novo Mundo (ii)	(3.150)	2.111	(1.039)
NP Corporate (iii)	(1.666)	1.154	(512)
Porto Atlântico Leste (iv)	(1.198)	1.058	(140)
Vertice (vi)	(3.654)	2.536	(1.118)
Vogue (vii)	(1.884)	3.231	1.347
Unique (viii)	(18.636)	19.863	1.227
Total	**(30.188)**	**29.953**	**(235)**

(*) O valor da venda de imóveis de R$ 29.953 é composto por R$ 27.851 recebidos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e R$ 2.102 referem-se aos sinais de venda recebidos no exercício anterior.

Abaixo informações referentes aos imóveis classificados como estoques:

(i) Edifício Pantheon

Imóvel pronto denominado Edifício Pantheon, Edifício Corporativo, localizado na Rua Dr. Fernandes Coelho nº 85, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a duas quadras da Av. Brigadeiro Faria Lima, no bairro de Pinheiros.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Em exercícios anteriores, a Classe adquiriu 5 (cinco) andares corporativos de 570 m² cada, do total de 18 pavimentos com 11 vagas por andar. Atualmente todos os andares encontram-se locados.

Em exercícios anteriores não houve a venda de andares deste empreendimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe não adquiriu novos andares.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe não vendeu andares deste empreendimento, restando ainda 5 andares em estoque.

(ii) Empresarial Novo Mundo ("Novo Mundo")

Imóvel pronto denominado Empresarial Novo Mundo, Edifício Comercial, localizado na Avenida A – Quadra F1, nº 4165, na Cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco.

Em exercícios anteriores, a Classe adquiriu 507 unidades, sendo 479 salas comerciais e 28 lojas, o que representa quase metade do empreendimento como um todo (foram lançadas e entregues 1.118 unidades no empreendimento). As metragens das unidades adquiridas variam entre 32 a 350 m², possibilitando junções em lâminas corporativas de até 1.150 m².

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de junho de 2025, aprovou a venda de unidade 304 bloco 3 do empreendimento Novo Mundo Empresarial, bem como a inclusão de novos prestadores de serviços.

Em exercícios anteriores, a Classe vendeu 110 unidades deste empreendimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe não adquiriu novas unidades.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe vendeu 61 unidades (16 unidades em 2024), restando ainda 320 unidades em estoque.

(iii) Edifício NP Corporate ("NP Corporate")

Imóvel pronto denominado NP Corporate, Edifício Comercial, localizado na Rua Doutor Nilo Peçanha, nº 100, centro, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

Em exercícios anteriores, a Classe adquiriu 29 salas comerciais de 21 a 40 m². Os imóveis são considerados médio comercial em função dos acabamentos, do porte do empreendimento, do paisagismo e da localização.

Em exercícios anteriores, a Classe vendeu 12 unidades deste empreendimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe não adquiriu novas unidades.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe vendeu as últimas 4 unidades que possuía (13 unidades em 2024).

(iv) Porto Atlântico Leste

Imóvel pronto denominado Porto Atlântico Leste, Edifício Corporativo, localizado na Rua do Equador, nº 43, Bairro Santo Cristo, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Em exercícios anteriores, a Classe adquiriu 84 unidades, sendo 43 unidades hoteleiras destinadas a locação para curta temporada, 36 salas comerciais destinadas a escritórios de 30 m² e 5 lojas destinadas a comércio.

Em exercícios anteriores, a Classe vendeu 9 unidades deste empreendimento.
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe não adquiriu novas unidades.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe vendeu 2 unidades (7 unidades em 2024), restando ainda em estoque 66 unidades.

(v) Galpão Gradiente

Imóvel pronto, Comercial, denominado Galpão Gradiente, localizado na Avenida Ministro Mário Andreazza, nº 105, Bairro Distrito Industrial I, Cidade de Manaus, Estado da Amazônia.

Em exercícios anteriores o Fundo adquiriu o imóvel industrial composto por 5 Galpões, com um terreno com 145.152 m² de área, sendo 36.487 m² de área construída, localizado em uma região com características predominantemente industrial, no primeiro distrito industrial de Manaus. Atualmente, 4 galpões encontram-se alugados.

Em 6 de maio de 2022 ocorreu um incêndio em um dos galpões adquirido das indústrias Gradiente em Manaus, que implicou em destruição parcial do Galpão C, locado à empresa PAM Industria de Plásticos Injetados Ltda., no setor de estoque de produtos acabados, ocorrendo somente danos materiais. Foi acionada a apólice de seguro do imóvel contratado pela locatária, e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu da seguradora o valor de R$ 4.456.

Considerando que o galpão está localizado na Zona Franca de Manaus e que o Fundo não possui autorização para realizar investimentos diretos nessa região, tornou-se necessária a constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), exclusivamente para atendimento a exigências de natureza burocrática. A estratégia do Cotista, consiste no reconhecimento do resultado apenas quando da efetiva realização de caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, conforme nota explicativa n° 6 este imóvel foi transferido para a SPE IMMOB III Imóveis Ltda. mediante escritura pública de dação em pagamento.

(vi) Vertice

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Imóvel pronto, Comercial, denominado Vertice, localizado na Avenida Miguel Antônio Fernandes, nº 1.333 – Bairro Recreio dos Bandeirantes, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Em exercícios anteriores, a Classe adquiriu o imóvel comercial, localizado em região predominantemente residencial de alto padrão e comercial de médio e grande porte, composto por 59 salas comerciais que somadas totalizam 1.810 m², e 13 lojas que somadas totalizam 893 m², totalizando 72 unidades. O imóvel possui estacionamento coberto e descoberto, e disponibiliza 1 vaga por sala ou loja.

Em exercícios anteriores, a Classe vendeu 14 unidades deste empreendimento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve aquisição novas salas comerciais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve a venda de 23 unidades (22 unidades em 2024), restando ainda 13 unidades em estoque.

(vii) Vogue

Imóvel pronto, Comercial, denominado Vogue, localizado na Avenida das Américas, nº 8.585 – Bairro Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Em exercícios anteriores, a Classe adquiriu o imóvel comercial, localizado em região predominantemente residencial de alto padrão e comerciais de médio e grande porte, composto por 16 salas comerciais que somadas totalizam 465 m² e 44 lojas que somadas totalizam 4.102 m².

Em exercício anteriores, a Classe vendeu 13 unidades deste empreendimento.
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve aquisições de novas unidades.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe vendeu 1 unidades deste empreendimento (5 unidades em 2024), restando ainda 41 unidades em estoque.

(viii) Unique

Imóvel pronto, comercial, denominado Unique Business, localizado à Rua Raimundo Machado da Silva, nº 141 na cidade de Juazeiro do Norte, estado do Ceará.

Em exercícios anteriores, a Classe adquiriu 192 salas comerciais do empreendimento Unique através da integralização destes imóveis pelo cotista.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de julho de 2025, aprovou a redução do preço mínimo para a venda das unidades 107 A, 108 A e 114 B, do empreendimento Vértice, e da unidade 1908 Business, do empreendimento Unique.

Em exercício anteriores, a Classe vendeu 63 unidades deste empreendimento.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve aquisições de novas unidades.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe vendeu as últimas 23 unidades (106 unidades em 2024).

8. Receitas de aluguel

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a receita com aluguel de imóveis foi de R$ 6.252 (R$ 6.921 em 2024) que está registrada em "Imóveis em estoque - Receitas de Aluguel" na demonstração do resultado do exercício.

9. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros, 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 Classe possui cotas do BEM TPF FIF Classe de Investimento Renda Fixa Simples – Responsabilidade Limitada mensuradas pelo valor justo, no valor de R$ 15.569, classificadas como nível 2, em 31 de dezembro de 2025 (R$ 10.732 em 2024).

10. Fatores de Riscos

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Classe na implantação da política de investimentos descrita no Regulamento, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos imobiliários e/ou ativos financeiros, integrantes da

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Carteira, conforme aplicável, não podendo a Administradora e/ou a Gestora, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos imobiliários e ativos financeiros ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

(i) **O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira.** Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante na Classe, tendo em vista que o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das cotas.

(ii) **Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes.** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

(iii) **Risco da Morosidade da Justiça Brasileira.** A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira e, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos cotistas, bem como no valor das cotas.

(iv) **Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário.** O valor das cotas e o preço dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas, nacionais e internacionais, e por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos ativos imobiliários e dos valores recebidos em decorrência da exploração dos Imóveis-Alvo, afetando os ativos adquiridos pela Classe, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos da Classe podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo causar perdas aos cotistas. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora e suas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

(v) **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 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 ter 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 ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez para

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e também ao funcionamento da Classe, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários, dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação da Classe, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem fração ideal de Imóveis-Alvo, sociedades investidas e de ativos imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais Ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

(vi) **Riscos decorrentes do prazo da Classe e das cotas.** A Classe não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que a Classe é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas cotas a não ser quando da liquidação da Classe e/ou do vencimento de cada emissão e/ou classe de cotas.

(vii) **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 da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da alienação ou transferência dos ativos imobiliários e ativos financeiros que componham a Carteira.

Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Imóveis-Alvo, desta forma, os recursos captados pela Classe poderão ser aplicados nos ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

(viii) **Risco de Diluição relativo a Novas Emissões de Cotas.** Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio da Classe é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões da Classe, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

(ix) **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, 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

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos cotistas.

(x) **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

(xi) **Risco de Concentração da Carteira da Classe.** A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários, e o saldo restante para os ativos financeiros, que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento. A Classe poderá concentrar seus recursos no investimento em um ou poucos ativos imobiliários, uma vez que não há requisitos de desconcentração descritos no Regulamento da Classe. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento da Classe diversificar os ativos imobiliários objeto de investimento pela Classe, o que pode gerar uma concentração da Carteira, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos ativos imobiliários e nos ativos financeiros.

(xii) **Riscos de Crédito.** Os cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes dos valores pagos a título de exploração dos Imóveis-Alvo. Dessa forma, a Classe estará exposto aos riscos de não pagamento por parte do comprador dos Imóveis-Alvo ou outras obrigações decorrentes dos contratos ou compra e venda a serem firmados.

Adicionalmente, os ativos financeiros que poderão compor a Carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(xiii) **Risco de desvalorização dos ativos imobiliários.** Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em ativos imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis-Alvo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis-Alvo explorados e, por consequência, sobre as cotas. O investimento em Imóveis-Alvo que se situam em regiões menos valorizadas ou que se desvalorizem após o investimento da Classe, por qualquer motivo, poderá impactar adversamente a rentabilidade das cotas.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

(xiv) **Risco de Potencial Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM no 472/08. Adicionalmente, a Administradora, a Gestora e/ou suas Partes Relacionadas poderão subscrever qualquer número de cotas no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, observado o disposto no Regulamento. Não há garantia de que, mesmo após a aprovação prévia dos cotistas, a Administradora e a Gestora ou Partes Relacionadas privilegiarão a Classe e os cotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de Partes Relacionadas.

(xv) **Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital.** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital na Classe, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas. Ainda, o cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital na Classe na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro. Caso a Classe não tenha e os cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas, a Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pela Classe. Nesse caso, a Classe e, consequentemente, os cotistas poderão sofrer prejuízos. Consequentemente, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xvi) **Riscos relacionados à Cobrança dos Ativos.** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade da Classe, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela reserva de despesas extraordinárias e benfeitorias, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. A Classe somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades do fundo não sejam suficientes, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte. A Administradora e/ou a Gestora não serão responsáveis pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo fundo caso as disponibilidades do fundo não sejam suficientes e os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, a Classe e, consequentemente, os cotistas poderão sofrer prejuízos.

(xvii) **Risco de Desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos imobiliários que comporão a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade da Classe. Não existe garantia de que a indenização paga à Classe pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida da Classe.

(xviii) **Risco de Sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio da Classe e consequentemente, o valor das cotas será afetado adversamente.

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, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(xix) **Risco das Contingências Ambientais.** Por se tratar de investimento em ativos imobiliários, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis,

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os ativos imobiliários, e consequentemente para a Classe, o que pode afetar negativamente rentabilidade e o valor das cotas. Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis subjacentes aos ativos imobiliários, afetando negativamente a Classe, a rentabilidade e o valor das cotas.

(xx) **Riscos relativos ao Registro de Aquisição dos Imóveis-Alvo.** No período compreendido entre a aquisição dos Imóveis-Alvo e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas do antigo proprietário em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo ao Fundo, afetando adversamente a Classe e, consequentemente, o valor das cotas será afetado adversamente.

(xxi) **Riscos Relativos ao Perecimento dos Imóveis-Alvo.** Caso os Imóveis-Alvo pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o Patrimônio Líquido da Classe e, consequentemente, o valor das cotas será afetado adversamente.

(xxii) **Risco de Despesas Extraordinárias dos Imóveis-Alvo.** A Classe, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos ativos imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.

(xxiii) **Riscos de Reclamação de Terceiros.** Na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários e de gestor de tais ativos imobiliários, a Administradora e a Gestora, respectivamente, poderão responder a processos administrativos ou judiciais decorrentes de sua qualidade de proprietário fiduciário e gestor dos Imóveis-Alvo, inclusive no que tange à responsabilidade civil pelos danos causados a terceiros em razão de eventuais vícios nos Imóveis-Alvo. Eventuais reclamações propostas por terceiros poderão impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

(xxiv) **Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis.** A Classe investirá em ativos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais ativos imobiliários, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes. A Classe não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos subjacentes aos ativos imobiliários, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos ativos imobiliários, incluindo a Classe, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos ativos imobiliários, o que

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

pode vir a afetar os resultados da Classe. Ainda, eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos ativos adjacentes aos ativos imobiliários poderão ter impacto negativo para a Classe e para os cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição e/ou de oneração dos referidos imóveis pelos/em garantia dos ativos imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos ativos imobiliários e, consequentemente, a rentabilidade da Classe e dos cotistas.

(xxv) **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis-Alvo.** Os Imóveis-Alvo poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Imóveis-Alvo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores e consequente rentabilidade das cotas da Classe. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às cotas e, consequentemente, aos seus cotistas.

(xxvi) **Risco de alteração da legislação aplicável.** A legislação aplicável à Classe, aos cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, 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. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Classe pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração dos Imóveis-Alvo, gerando, consequentemente, impacto adverso nas cotas da Classe. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Imóveis-Alvo. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das cotas.

(xxvii) **Risco de aumento dos custos de construção.** A Classe poderá ter em sua Carteira Imóveis-Alvo e/ou ativos imobiliários que tenham Imóveis-Alvo que ainda estejam em

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

fase de construção como garantia. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos Imóveis-Alvo, poderá ser assumida contratualmente a responsabilidade de a Classe arcar com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos Imóveis-Alvo. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis-Alvo para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

(xxviii) **Risco de regularidade dos imóveis.** A Classe poderá ter em sua Carteira Imóveis-Alvo em construção e/ou ativos imobiliários que tenham Imóveis-Alvo que ainda não estejam concluídos como garantia e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis-Alvo somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Imóveis-Alvo poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos cotistas.

(xxix) **Risco Regulatório.** O BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável à Classe, hipótese em que a Administradora terá a prerrogativa de alterar o Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura da Classe, podendo haver inclusive, aumento nos encargos da Classe. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

(xxx) **Risco Jurídico.** Em razão da pouca maturidade da regulamentação de fundos de investimento, em particular fundos de investimento imobiliários, e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas relacionadas aos seus ativos imobiliários, em especial, mas não se limitando, em relação aos Imóveis-Alvo integrantes de sua Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver eventuais discussões acerca da regularidade imobiliária e fiscal dos Imóveis-Alvo, da obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

(xxxi) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.** Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou o cotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Instituição Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de a Classe não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iii) as Cotas da Classe deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

(xxxii) **Outros Riscos Exógenos ao Controle da Administradora e da Gestora.** A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos da Classe e o valor das cotas.

(xxxiii) **Riscos das Diferentes Classes de Cotas.** As cotas subclasse A e as cotas subclasse B possuirão critérios distintos com relação (i) à ordem de pagamento dos rendimentos periódicos, reembolso de seu valor e pagamento do saldo de liquidação da Classe, (ii) à ordem de pagamento de amortização das cotas, e (iii) ao prazo de vencimento de cada subclasse de cotas, observado o disposto no Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão de cotas. Dessa forma, os cotistas subclasses B estarão subordinados aos cotistas subclasse A com relação a eventual pagamento de rendimentos periódicos, reembolso de seu valor, pagamento do saldo de liquidação do Fundo e/ou amortização das cotas. Considerando-se a natureza dos ativos imobiliários, a estrutura da Classe e os riscos a eles inerentes, a Administradora e a Gestora não conseguem assegurar que a Classe possuirá disponibilidades para a realização dos pagamentos mencionados acima aos cotistas subclasses B.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

11. Patrimônio líquido

Cotas de investimento
As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e estão divididas em 2 subclasses distintas, quais sejam, as cotas subclasse A e as cotas subclasse B.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui um patrimônio líquido de R$ 199.102 (R$ 223.725 em 2024) representado por 408.817 cotas (408.817 em 2024), subscritas e integralizadas, sendo 47.284 cotas da subclasse A e 361.533 cotas da subclasse B (47.284 cotas da subclasse A e 361.533 cotas da subclasse B em 2024), com valor patrimonial de R$ 0,000060 e R$ 550,718418 (R$ 0,000051 e R$ 618,824104 em 2024), respectivamente.

As cotas subclasse A e as cotas subclasse B possuem critérios distintos com relação (i) à ordem de pagamento dos rendimentos periódicos, reembolso de seu valor e pagamento do saldo de liquidação da Classe, (ii) à ordem de pagamento de amortização das cotas, e (iii) ao prazo de vencimento de cada classe de cotas, observado o disposto no regulamento e no suplemento referente a cada emissão de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve integralização de novas cotas da Classe.

12. Rentabilidade

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio nos exercícios foram as seguintes:

	Subclasse A		
Data	**Patrimônio líquido médio**	**Valor da cota (R$)**	**Variação da cota (%)**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	Inferior a 1	0,000060	16,96
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Inferior a 1	0,000051	13,33

	Subclasse B		
Data	**Patrimônio líquido médio**	**Valor da cota (R$)**	**Variação da cota (%)**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	214.998	550,718417	(4,80) (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	223.085	618,824104	3,79 (*)

(*) A rentabilidade da cota foi calculada sem o efeito das amortizações.

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 1, para as cotas de subclasse A, a Classe utiliza 100% da taxa CDI calculada e divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, acrescido de 2,50% ao ano, como indicador de desempenho. A rentabilidade do indicador de desempenho no exercício corrente foi de 17,11% (11,15% em 2024).

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

As cotas de subclasse B não possuem indicador de desempenho.

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

13. Emissões, resgates e amortizações de cotas

Emissões de novas cotas, após a primeira emissão, poderão ser realizadas mediante proposta da gestora e aprovação da Assembleia Especial, observado o quórum de que trata o Capítulo VI do Regulamento.

O preço de emissão das novas cotas que venham a ser emitidas pela Classe é definido pela Assembleia Especial que aprovar a respectiva emissão de novas cotas.

Os cotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve integralização de novas cotas da Classe.

Ao final do prazo de cada emissão e/ou subclasse de cotas ou quando da liquidação da Classe, em caso de decisão da Assembleia Especial, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Especial, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio da Classe.

Não é permitido o resgate de cotas.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do Regulamento.

As cotas podem ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão.

As cotas subclasse A têm preferência quanto ao recebimento dos recursos decorrentes de amortização das cotas, até que os cotistas subclasse A recebam, por meio de amortização das cotas subclasse A e/ou distribuição de rendimentos periódicos, o valor de referência das cotas subclasse A.

Após o recebimento do valor de referência das cotas subclasse A, a totalidade dos recursos disponíveis na Classe para pagamento de amortização será paga exclusivamente aos cotistas subclasse B.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

subclasse A e houve amortização de cotas subclasse B no valor de R$ 14.500 (R$ 21.613 cotas subclasse B em 2024).

14. Contrato de prestação serviços de controladoria e custódia

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A., para prestar serviços de controladoria e custódia, de acordo com as normas Legais e Regulamentares.

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados à Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos exercícios, foram as seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
Encargo/despesa	**Valor**	**% PL médio**	**Valor**	**% PL médio**
Taxa de gestão	1.506	0,70%	1.568	0,70%
Despesa serviços técnicos especializados	1.462	0,68%	1.991	0,89%
Taxa de custodia	477	0,22%	454	0,20%
Taxa de controladoria	401	0,19%	379	0,17%
Despesas diversas	5	-	4	-
Taxa de performance	612	0,28%	1.225	0,55%
Taxa de administração	506	0,24%	478	0,21%
Taxa de distribuição	24	0,01%	3	-
Despesa sistema financeiro	73	0,03%	65	0,03%
Despesa cartório	12	0,01%	59	0,03%
Taxa de escrituração	48	0,02%	45	0,02%
Despesa de taxa de fiscalização CVM	34	0,02%	34	0,02%
	5.160	**2,40%**	**6.305**	**2,82%**
Patrimônio líquido médio		**214.998**		**223.085**

16. Remuneração da Administração

(a) Taxa de administração

Pela administração, distribuição de cotas, controladoria da Classe, gestão da carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira e escrituração das cotas, são devidas pela Classe, a título de taxa de administração e de gestão, os percentuais distribuídos da seguinte forma:

i) A Administradora recebe pelos serviços de administração prestados à Classe uma parcela da taxa de administração equivalente a soma de (i.i) 0,35% ao ano fixo, incidente sobre o patrimônio líquido, observada a remuneração mensal mínima de R$ 50, calculada diariamente, na base 1/252 da percentagem descrita neste item, provisionada por dia útil, e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido; e (i.ii) pelo serviço de distribuição das cotas, será cobrada a taxa máxima mensal de R$ 2;

Até 20 de novembro de 2024 não havia cobrança da taxa máxima mensal de distribuição

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

de cotas.

ii) A Gestora recebe pela prestação à Classe dos serviços de gestão da Carteira a Taxa de Gestão, correspondente à parcela da Taxa de Administração paga à Administradora, equivalente ao somatório de (i) 0,70% ao ano, incidente sobre os primeiros R$300.000 do Patrimônio Líquido; e (ii) 0,35% ao ano, incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido que superar R$300.000, calculada diariamente na base 1/252 das percentagens descritas neste item, provisionada por dia útil e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Os valores mínimos mensais estabelecidos acima nos itens (i.i) e (i.ii), serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M ou por outro índice que venha a substituí-lo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração, distribuição de cotas, controladoria, custódia, escrituração e gestão foi de R$ 2.962 (R$ 2.927 em 2024), e estão registradas nas contas “Despesa de taxa de administração”, “Despesa de taxa de distribuição”, “Despesa de taxa de controladoria”, “Despesa de taxa de custódia”, “Despesa de taxa de escrituração” e “Despesa de taxa de gestão”.

(b) Taxa de performance

Adicionalmente, é devida à Gestora uma taxa de performance pelos Cotistas subclasse B provisionada e paga de acordo com os procedimentos descritos abaixo:

A gestora terá direito a taxa de performance quando da ocorrência da alienação de ativos integrantes da carteira da Classe, em montante equivalente a (i) 6% sobre o valor global da transação, no caso de a alienação do referido ativo imobiliário ser realizada sem a intermediação de um agente imobiliário; ou, no caso de a transação ser intermediada por agente imobiliário comissionado pela Classe; (ii) 8% sobre o valor global da transação, deduzido do valor pago pela Classe para o agente imobiliário em questão. Fica definido que, caso a alienação de qualquer ativo ocorra nos primeiros 12 meses da data de aquisição do ativo, o percentual aplicado ao valor global da transação para fins de cálculo da taxa de performance será reduzido em 1%.

Na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, conforme estabelecido no Regulamento, esta fará jus ao recebimento de uma taxa de performance arbitrada (“Taxa de Performance Arbitrada na Destituição”). Para esses fins:

(i) “Valor Global da Transação” significa todo o dinheiro, títulos, valores mobiliários, propriedades, ativos tangíveis ou intangíveis, direitos (contratuais ou de outra forma), quaisquer dividendos ou distribuição de lucros a serem recebidos pelos cotistas da Classe e qualquer outra forma de remuneração originada pelos ativos adquiridos, bem como, no caso de uma transação que envolva a transferência das cotas da Classe para um novo cotista, o valor recebido pelos cotistas no contexto de tal transferência de cotas. Fica também estabelecido que, na hipótese de um evento de liquidez de ativos pertencentes a carteira da Classe cuja contraprestação consista em outros títulos e/ou valores mobiliários de uma companhia de capital aberto, o Valor Global da Transação deverá ser calculado utilizando-se a média dos preços de fechamento de tais valores mobiliários de companhia de capital aberto em cada um dos 90 (noventa) pregões

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

consecutivos de negociação antecedentes ao segundo dia de negociação (inclusive) imediatamente anterior à ocorrência do evento de liquidez, cujo pagamento deverá ser realizado até o dia 10 do mês subsequente à baixa do ativo na carteira.

(ii) "Taxa de Performance Arbitrada na Destituição" significa 2% sobre o Patrimônio Líquido da Classe na data da destituição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de performance foi de R$ 612 (R$ 1.225 em 2024).

A classe não possui taxas de ingresso e saída.

17. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

(a) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de performance	612	Ulbrex Asset Management Ltda.	Gestora
Taxa de gestão	1.506	Ulbrex Asset Management Ltda.	Gestora
Taxa de controladoria	401	Banco Bradesco S.A.	Custodiante
Taxa de administração	506	BEM - DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de custódia	477	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de escrituração	48	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de distribuição	24	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Total	3.574		

(b) Ativo com parte relacionada

Operação	Saldo	Instituição	Relacionamento
Conta Corrente	1	Banco Bradesco S.A.	Custodiante

18. Política de distribuição de resultado

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os lucros apurados devem ser pagos até o dia 15 do mês subsequente ao período de apuração.

As cotas subclasse A terão preferência quanto ao recebimento dos rendimentos periódicos, reembolso de seu valor e/ou pagamento do saldo de liquidação da Classe, até que os cotistas subclasse A recebam, por meio do pagamento de rendimentos periódicos, reembolso de seu valor, pagamento do saldo de liquidação da Classe e/ou amortização de cotas subclasse A valores que correspondam ao valor de referência das cotas subclasse A.

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

Após o recebimento do valor de referência das cotas subclasse A, a totalidade dos recursos disponíveis na Classe para pagamento de rendimento periódicos, reembolso de seu valor e/ou pagamento do saldo de liquidação da Classe, serão pagos exclusivamente aos cotistas subclasse B.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve distribuição de resultado.

19. Divulgação das informações

A divulgação das informações é feita através da rede mundial de computadores na página da administradora.

20. Tributação

Os rendimentos auferidos pela Classe, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, de 15% a 22,5%.

Os rendimentos ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas a terceiros; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício, não contratou e nem teve serviço prestado pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a esta Classe de Investimento por ela administrados que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe.

23. Alterações estatutárias

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 3 de setembro de 2025, deliberou e aprovou, o redirecionamento de R$ 2.715.000,00 (dois milhões, setecentos e quinze mil reais) do Caixa do Fundo para recomposição do orçamento das despesas administrativas e de relançamento dos empreendimentos do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 9 de junho de 2025, deliberou e aprovou a alteração do regulamento para sua adaptação à Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, ratificando que o Fundo e/ou Regulamento terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento: (i) O Fundo contará com uma

Docusign Envelope ID: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F

classe única de investimento, constituída em regime fechado ("Classe") e com as subclasses A e B, nos termos do anexo descritivo da Classe e apêndices descritivos das subclasses previstos no Regulamento; (ii) Os procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas serão realizados (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico, (a.ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ("ICP"), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no artigo 10, §2° da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo Cotista e/ou seu representante legalmente constituído; (iii) A responsabilidade dos cotistas da Classe será ilimitada, ou seja, não estará limitada ao valor por eles subscrito, observados as condições previstas no Regulamento; e (iv) Ratificar que a Administradora e a Gestora qualificadas no Regulamento do Fundo são prestadores de serviços essenciais nos termos da Resolução CVM 175.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 19 de novembro de 2024, foi deliberado e aprovado que, a partir de 21 de novembro de 2024, nos termos do item 14.1 do Regulamento do Fundo, o serviço de distribuição de cotas passará a integrar o rol de serviços prestados ao Fundo, sendo contemplado na Taxa de Administração e na Taxa de Gestão, observado o valor máximo mensal de R$ 2 a título de taxa de distribuição. Na mesma Assembleia Geral de Cotistas, foi ainda aprovado que a remuneração mínima da taxa de administração e o valor máximo mensal da taxa de distribuição, conforme descrito na Nota Explicativa nº 16(a), passarão a ser reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

24. Informações adicionais

Contador:
Ricardo Ignácio Rocha
CRC 1 SP 213357/O-6 T-PR

Diretor responsável:
Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira

Certificate Of Completion

Envelope Id: F482F3DA-3FA9-40CC-BD72-51E702657A6F
Subject: Complete with Docusign: DF Final - IMMOB III FII.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Source Envelope:
Document Pages: 37
Certificate Pages: 8
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 1
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Caio Cruz
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
caio.cruz@pwc.com
IP Address: 200.182.197.164

Record Tracking

Status: Original
31 March 2026 | 10:31
Holder: Caio Cruz
caio.cruz@pwc.com
Location: DocuSign

Status: Original
31 March 2026 | 11:00
Holder: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Luis Ramos luis.ramos@pwc.com Sócio PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SERASA RFB v5 Subject: CN=LUIS CARLOS MATIAS RAMOS:10300704828	DocuSigned by: Luis Ramos 0D7FA223B09442A... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 134.238.160.200 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://publicacao.certificadodigital.com.br/repositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf	Sent: 31 March 2026 | 10:33 Viewed: 31 March 2026 | 10:56 Signed: 31 March 2026 | 11:00

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 22 December 2021 | 10:59
ID: 37584b4a-6d90-454b-9c74-6b2ae2c42722
Company Name: PwC

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Caio Cruz caio.cruz@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 31 March 2026 | 11:00 Viewed: 31 March 2026 | 11:00 Signed: 31 March 2026 | 11:00
Carlos Santos carlos.asantos@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 31 March 2026 | 10:33 Viewed: 31 March 2026 | 11:58
Juliana Sakamoto juliana.sakamoto@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 31 March 2026 | 10:33

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	31 March 2026 | 10:33
Certified Delivered	Security Checked	31 March 2026 | 10:56
Signing Complete	Security Checked	31 March 2026 | 11:00
Completed	Security Checked	31 March 2026 | 11:00

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.