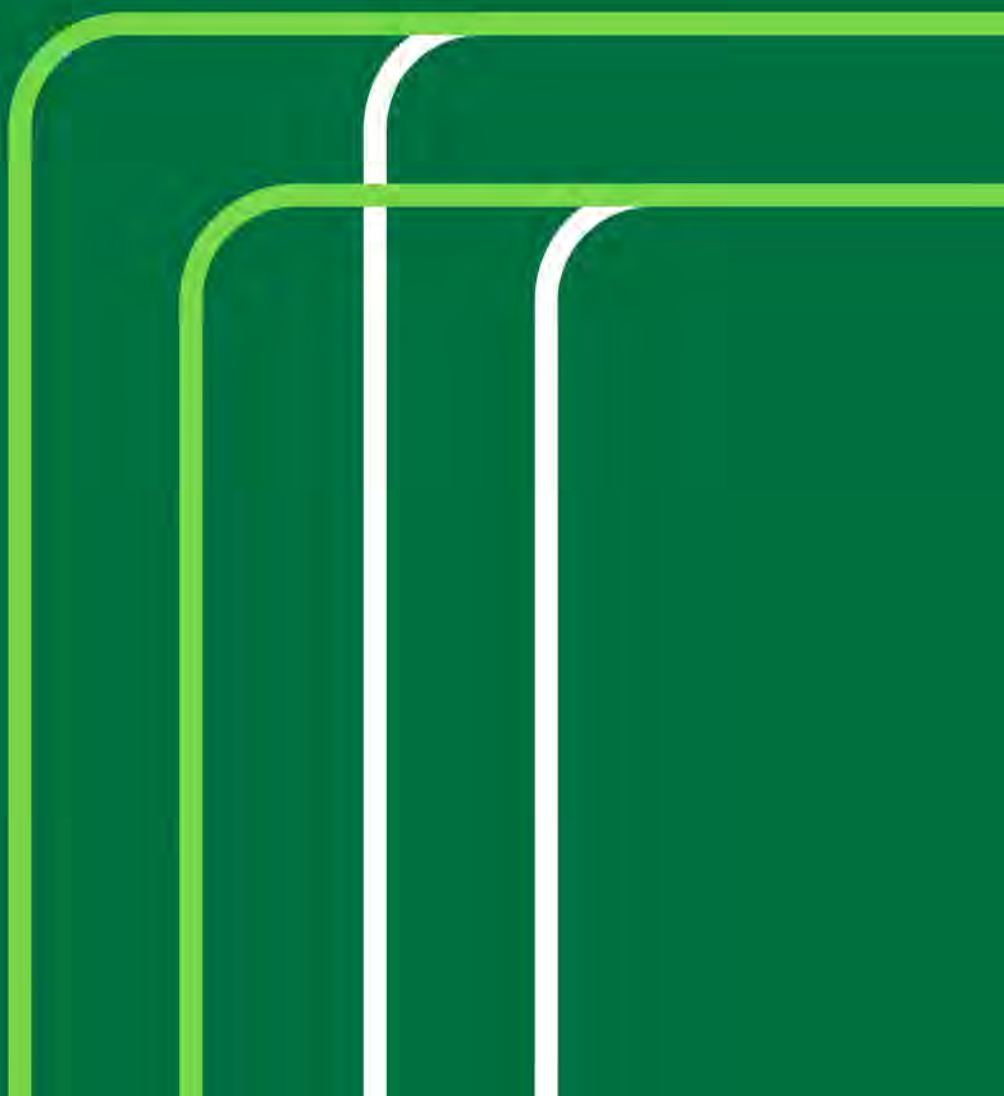
UHY
Connect to possibility

uhy.com

Gesim Smart Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.904.581/0001-90

Demonstrações financeiras relativas ao exercício findo
Em 30 de junho de 2026, acompanhadas do relatório do auditor independente.

Em 22 de setembro de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas	10



UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
GESIM SMART FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Gesim Smart Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração do balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2026 bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Gesim Smart Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades em estoque

Conforme nota explicativa nº 6, em 30 de junho de 2026 o Fundo o montante de R$ 14.304 correspondentes a 100,04% do patrimônio líquido do Fundo, investidos em imóveis classificados como "estoque", que devem ser mensurados pelo custo ou valor realizável líquido.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em respostas aos riscos significativos de auditoria identificados, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluíram, ente outros: (i) Inspeção de documentação suporte como o Registro Geral de Imóveis; (ii) Análise das liquidações financeiras ocorridas através do confronto com extrato bancário e; (iii); A avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 30 de junho de 2026.

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

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as

distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.

- 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.

- 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



Assinado digitalmente por MARCOS SILVA FERREIRA:10082701725
ND: C=BR, CN=MARCOS SILVA FERREIRA:10082701725, O=ICP-Brasil, OU=(em branco)
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2026.2.0

MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

Gesim Smart Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.904.581/0001-90

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Notas explicativas	30 de junho de 2026		30 de junho de 2025	
		R$	% sobre o patrimônio líquido	R$	% sobre o patrimônio líquido
Circulante		**14.391**	**100,65**	**15.100**	**101,83**
Caixa e equivalente de caixa	4	**85**	**0,60**	**124**	**0,83**
Cotas de fundo de investimento (FI)		**85**	**0,60**	**124**	**0,83**
Terra Caixa Fundo de Investimento Renda Fixa - Classe		85	0,60	124	0,83
Outros créditos		**2**	**0,01**	**-**	**-**
Outros valores a receber		2	0,01	-	-
Estoques	6	**14.304**	**100,04**	**14.976**	**101,00**
Imóveis acabados		**14.304**	**100,04**	**14.976**	**101,00**
Imóveis em estoque destinados à venda		14.304	100,04	14.976	101,00
Total do ativo		**14.391**	**100,65**	**15.100**	**101,83**
Passivo					
Circulante		**93**	**0,65**	**272**	**1,83**
Valores a pagar		**93**	**0,65**	**272**	**1,83**
Despesa de taxa de gestão	12 ; 18	28	0,19	75	0,50
Taxa de fiscalização CVM		-	-	7	0,05
Despesa de taxa de administração	12 ; 18	65	0,46	187	1,26
Despesa de auditoria		-	-	3	0,02
Total do passivo		**93**	**0,65**	**272**	**1,83**
Patrimônio líquido	7	**14.298**	**100,00**	**14.828**	**100,00**
Total do passivo + patrimônio líquido		**14.391**	**100,65**	**15.100**	**101,83**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Gesim Smart Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.904.581/0001-90

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	30/06/2025	30/06/2025
Estoque - imóveis para venda	6	**(93)**	**(2.834)**
Reversões de ajuste a valor justo exercício anterior		-	(2.785)
Despesas condominiais		(93)	(49)
Resultado líquido de imóveis em estoque			
Títulos de renda fixa		**0**	**-**
Resultado com títulos de renda fixa		0	-
Cotas de fundo de investimento		**24**	**304**
Resultado com cotas de fundo de investimento		24	304
Outras receitas		**128**	**-**
Reversões despesas exercícios anteriores		128	-
Demais despesas	9	**(589)**	**(555)**
Despesas tributárias		(33)	-
Taxa de administração	12	(247)	(278)
Taxa de gestão	12	(113)	(111)
Despesas com impostos e taxas		(120)	(91)
Auditoria e custódia		(10)	(13)
Taxa de fiscalização CVM		-	(13)
Consultorias e assessorias		(43)	(11)
Outras despesas		(23)	(38)
Resultado do exercício		**(530)**	**(3.085)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Gesim Smart Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.904.581/0001-90

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas emitidas	Cotas de investimentos subscritas	Lucro / (prejuízo) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 30 de junho de 2024	**7**	**14.951,497**	**15.000**	**2.913**	**17.913**
Resultado do exercício			-	(3.085)	(3.085)
Saldo em 30 de junho de 2025	**7**	**14.951,497**	**15.000**	**(172)**	**14.828**
Resultado do exercício				(530)	(530)
Saldo em 30 de junho de 2026	**7**	**14.951,497**	**15.000**	**(702)**	**14.298**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Gesim Smart Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 52.904.581/0001-90

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2025	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicações em fundos de liquidez diária	24	304
(+) Reversões de despesas de exercícios anteriores	128	-
(-) Aplicação em títulos de renda fixa	(851)	(307)
(+) Resgate em títulos de renda fixa	851	307
(-) Pagamento de auditoria e custódia	(13)	(12)
(-) Pagamento de taxa de gestão	(160)	(45)
(-) Pagamento de impostos e taxas	(153)	(91)
(-) Pagamentos taxas condominiais	(93)	-
(-) Pagamento taxa de administração	(369)	(113)
(-) Pagamento de consultorias e assessorias	(43)	(11)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(7)	(2)
(-) Benfeitorias imóveis em estoque	(2.629)	(1.855)
(-) Aquisição de imóveis para venda	-	(4.796)
(+) Alienações imóveis em estoques	3.301	-
(-) Pagamentos de outros valores	(25)	(87)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(39)**	**(6.707)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(39)**	**(6.707)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(39)**	**(6.707)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**124**	**6.831**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**85**	**124**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Resultado do exercício	**(530)**	**(3.085)**
Redução (aumento) de estoques	672	(3.867)
(Redução) aumento de outros passivos	(179)	239
Redução (aumento) de outros ativos	(2)	6
Caixa líquido das atividades operacionais	**(39)**	**(6.707)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

GESIM SMART FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 52.904.581/0001-90

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Gesim Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 13 de novembro de 2023, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo seu regulamento e pela legislação vigente, tendo o seu início de funcionamento em 12 de dezembro de 2023.

O Fundo foi adaptado a Resolução CVM 175/22, em 16 de novembro de 2024, sendo representado por uma única classe de Cotas, desta forma, todas as referências ao Fundo nestas Demonstrações Financeiras serão entendidas como referências à única Classe de Cotas constituída.

Para fins do Código Anbima e das "Diretrizes de Classificação Anbima de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII de títulos e valores mobiliários gestão ativa", segmento "títulos e valores mobiliários".

O objetivo da Classe é proporcionar rentabilidade ao investimento dos cotistas, no médio e longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de ativos imobiliários direta ou indiretamente, com o objetivo primordialmente, de auferir ganhos de capital provenientes da alienação de tais ativos imobiliários,

A Classe deve investir os seus recursos, deduzidos as despesas do Fundo previstos no regulamento, preponderantemente, em ativos imobiliários, sendo certo que a Classe pode investir até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em único ativo imobiliário, seja o ativo um imóvel ou uma sociedade imobiliária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos ativos que sejam imóveis é do Administrador, de acordo com as orientações do Gestor.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Terra Gestora de Recursos Ltda.

As cotas não são admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

As cotas podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As Demonstrações Financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM 175/22, 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, observando-se o momento em que são incorridas, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento.

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As Demonstrações Financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4. Fluxo de caixa

A Demonstração dos Fluxos de Caixa foi elaborada pelo método direto, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/22.

3.5. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

b) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração:

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

c) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de apresentação:

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras: representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

d) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração:

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

e) Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação:

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

f) Mensuração dos instrumentos financeiros e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo

de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas
em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços 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.
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.

3.6. Imóveis em estoque destinados a venda

As propriedades em estoque disponível à venda são reconhecidas pelo valor de custo. Devendo ser avaliadas pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

3.7. Lucro / (prejuízo) por cota

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

3.8 Partes relacionadas

São demonstradas as operações realizadas entre o Fundo e instituição Administradora, Gestora ou parte a elas relacionada.

3.9 Instrumentos financeiros derivativos

As operações com instrumentos derivativos são registradas diariamente, ajustadas pelo valor de mercado dessas operações, sendo seus ganhos e perdas ajustados diariamente ao resultado.

(i) Os valores dos contratos de operações de derivativos são registrados em contas específicas de compensação.

(ii) As receitas e despesas provenientes dessas operações, ajustadas a mercado, são registradas diariamente nas contas de resultado, em contrapartida às respectivas contas patrimoniais.

3.10. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas Demonstrações Financeiras faz a segregação entre:
Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.11. Eventos subsequentes

Evento subsequente ao período contábil a que se referem as demonstrações financeiras que originam ajustes: o Fundo deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações financeiras para que reflitam os eventos subsequentes que evidenciem condições que já existiam na data final do período contábil a que se referem as demonstrações financeiras.

Se o Fundo, após o período a que se referem as demonstrações financeiras, receber informações sobre condições que existiam até aquela data, deve atualizar a divulgação que se relaciona a essas condições, à luz das novas informações.

Evento subsequente ao período contábil a que se referem as demonstrações financeiras que não originam ajustes: o Fundo não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações financeiras por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações financeiras.

Entretanto, sua não divulgação pode influenciar as decisões econômicas a serem tomadas pelos usuários com base nas demonstrações financeiras. Consequentemente, o Fundo deve divulgar as informações para eventos subsequentes significativos.

4. Caixa e equivalente de caixa

A posição do saldo de caixa e equivalente de caixa nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, está assim apresentada:

Cotas de fundo de investimento (FI)	Saldo em 30/06/2026			Saldo em 30/06/2025		
	Quantidades	Valor justo	Vencimento	Quantidades	Valor justo	Vencimento
Terra Caixa Fundo de Investimento Renda Fixa - Classe	61	85	Liquidez diária	101.748	124	Liquidez diária
Total	**61**	**85**		**101.748**	**124**	

Terra Caixa Fundo de Investimento Financeiro em Renda Fixa (“Fundo”), tem como objetivo, buscar retorno superior ao CDI no médio e longo prazo, entretanto, esse objetivo não constitui promessa ou garantia. São realizados investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, cotas de classes/fundos de investimento e derivativos negociados nos mercados interno, observadas as limitações previstas no regulamento do Fundo e na legislação em vigor. O Fundo tem como público-alvo os investidores em geral que buscam retornos próximos à variação do CDI no médio e longo prazo. As cotas do Fundo não têm prazo de carência para efeito de resgate. A data da conversão das cotas, ou seja, a data da apuração do valor das cotas para fim de pagamento dos resgates é no próprio dia útil (D+0) do recebimento do pedido de resgate pelo Administrador.

As demonstrações financeiras findas em 31 de março de 2026, foram auditadas pela MCS Markup Auditores Independentes S/S. Ltda., que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificação, datado em 29 de junho de 2026.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, foi reconhecido no resultado da Classe, uma valorização no montante de R$ 24. (Em 2025 – R$ 304).

5. Instrumentos de derivativos

O Fundo não realiza qualquer operação com derivativo, ainda que seja para fins de proteção de carteira.

Nos exercícios findos em a 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não realizou operações no mercado de derivativos.

6. Imóveis em estoque destinados à venda

Em 30 de junho de 2026, os imóveis que compõem a carteira de imóveis em estoques destinados a venda são:

Imóveis em estoque para venda	Saldo em 30/06/2025	Benfeitorias	Alienações	Resultados nas negociações	Provisão de perdas	Saldo em 30/06/2026
Alphaville Campina - Lote sob no 05 da Quadra H-2	7.306	1.958		-		9.264
Av. Epitácio Pessoa, Nº 4.180, BL. 02, APT. 101	2.877	424	(3.301)	-		-
Condomínio Grand Hyatt Residences	4.793	247				5.040
	14.976	**2.629**	**(3.301)**	**-**	**-**	**14.304**

Os acréscimos de custos englobam também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Em 30 de junho de 2025, os imóveis que compõem a carteira de imóveis em estoques destinados a venda eram:

Descrição	Saldo em 30/06/2024	Aquisições	Custos incrementais	Benfeitorias	Reversão AJ (*)	Saldo em 30/06/2025
Alphaville Campina - Lote sob no 05 da Quadra H-2	8.431			1.660	(2.785)	7.306
Av. Epitácio Pessoa, Nº 4.180, BL. 02, APT. 101	2.678			199		2.877
Condomínio Grand Hyatt Residences	-	4.565	228			4.793
	11.109	**4.565**	**228**	**1.859**	**(2.785)**	**14.976**

(*) Conforme auditoria exercício anterior, a Administradora efetuou a reversão da valorização do imóvel, visto que pela norma contábil determinada pela IN CVM 516, os imóveis que são objetos de vendas, devem ser mensurados pelo menor valor entre os seus custos e o valor realizável de venda, portanto, no exercício anterior o imóvel foi valorado indevidamente.

Alphaville Campina - Lote sob no 05 da Quadra H-2

O imóvel está situado à Rua Tapereba nº 70 – Alphaville – Campinas/SP. O imóvel está registrado no 1º Oficial de Registro de imóveis de Campinas, o número da matrícula é 109.616. A área do terreno é de 2.205,74 metros e a área construída de 925,39 metros.

O Alphaville Campinas é mais do que um bairro, é um conceito de alto padrão e planejamento urbano na cidade de Campinas, São Paulo. A região foi meticulosamente desenhada para oferecer um estilo de vida exclusivo, combinando conforto, segurança e uma infraestrutura completa que eleva a qualidade de vida de seus moradores.

O Alphaville é reconhecido por seu projeto urbanístico de vanguarda. As ruas são amplas e arborizadas, o paisagismo é integrado harmoniosamente e as áreas de convivência foram pensadas para o bem-estar da comunidade. O resultado é um ambiente onde a funcionalidade e a estética andam de mãos dadas, criando uma paisagem urbana singular.

A segurança 24 horas é uma prioridade inegociável. O acesso é rigorosamente controlado por portarias e o sistema de vigilância é eficiente, garantindo a tranquilidade e a privacidade dos moradores, que podem desfrutar da região com total liberdade.
O Alphaville Campinas dispensa deslocamentos. A região oferece uma infraestrutura completa e sofisticada, com escolas de renome, centros comerciais, supermercados de alta qualidade, academias modernas, clínicas médicas e uma variedade de restaurantes e serviços, todos a poucos minutos de casa.

A localização estratégica é um dos grandes diferenciais. Com fácil acesso às principais rodovias da região, como a Rodovia D. Pedro I, os moradores podem se locomover com agilidade para outras áreas de Campinas e municípios vizinhos, otimizando o tempo de trajeto.

Av. Epitácio Pessoa, Nº 4.180, BL. 02, APT. 101

Apartamento 101 do bloco 2 do edifício situado na Avenida Epitácio Pessoa nº 4.180, Lagoa/RJ, com direito a 3 vagas de garagem, com avaliação atualizada de R$ 5.000, conforme consta no edital de leilão, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 90382 no 2º Ofício do Registro de Imóveis, em nome de Gafisa S/A; constando nos indexadores 117 e 487 do processo eletrônico escrituras de compra e venda, com cláusula de alienação fiduciária em favor da Gafisa S/A, em favor do Executado Benedito de Carvalho Lago Neto.- Outrossim, impende destacar que a Arrematante tem ciência de todos registros/averbações/prenotações da matrícula imobiliária e descritos no edital de leilão. Cientes a arrematante (Fundo) que: (a) conforme certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, o referido bem apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2006 a 2023, cujo valor total é de R$ 714 (setecentos e quatorze mil reais), mais acréscimos legais; (b) de acordo com informações do Fundo Especial do Corpo de Bombeiros, há débitos relativos à taxa de incêndio dos exercícios de 2018 a 2022, no valor total de R$1 (um mil reais), mais acréscimos legais; (c) conforme petição de fl. 1042, a dívida executada referente às cotas condominiais, atualizada na data de 04/05/2023, possuía valor de R$ 727 (setecentos e vinte e sete mil reais), mais acréscimos legais e cotas vencidas após elaboração da planilha datada de 04/05/2023.– Conforme constou no Edital de leilão, o imóvel foi anunciado e leiloado livre de débitos de condomínio, IPTU e taxas, de acordo com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil e do art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.”- Frisa-se que a proposta da arrematante de fls. 1679/1681 destaca que a arrematante não estará assumindo a dívida oriunda da Alienação Fiduciária, por se tratar de aquisição originária.- Cumprido o ordenado, deu fé o Sr. Leiloeiro que, na forma das petições de fls. 1679/1681 e 1758/1759 (com deferimento mediante Aviso de Recebimento (AR). decisão de fl. 1791), o imóvel foi arrematado por R$ 2.550, sem considerar as custas envolvidas no leilão.

A Av. Epitácio Pessoa localiza-se na orla da Lagoa Rodrigo de Freitas, uma das regiões mais nobres e tradicionais da cidade do Rio de Janeiro, inserida na Zona Sul e circundada por bairros como Ipanema, Leblon, Copacabana, Humaitá e Jardim Botânico.

A maioria dos imóveis ao redor da Lagoa é de alto padrão, com prédios e condomínios que oferecem uma infraestrutura de luxo. São comuns imóveis com plantas espaçosas, vistas panorâmicas para a lagoa e as montanhas, varandas amplas, e acabamentos de primeira linha. Coberturas e apartamentos com vistas exclusivas podem atingir preços milionários.

A região concentra uma diversidade de tipos de imóveis, incluindo apartamentos, coberturas de luxo e algumas poucas casas nos arredores do Jardim Botânico. A maioria dos prédios é de média a alta densidade, com projetos arquitetônicos modernos e muitos edifícios novos ou reformados.

Historicamente, os imóveis na Lagoa apresentam alta valorização, sendo uma das áreas com o metro quadrado mais caro do Rio de Janeiro. A beleza natural, a proximidade com o centro da cidade e as praias, além da exclusividade da localização, contribuem para a manutenção de preços elevados e para uma demanda constante, tanto para compra quanto para aluguel.

A área atrai um público de alto poder aquisitivo, como empresários, profissionais liberais, artistas e estrangeiros. Além disso, é um local onde muitas famílias optam por viver devido à tranquilidade, segurança e a qualidade das escolas e serviços nas proximidades

Condomínio Grand Hyatt Residences

O imóvel está no localizado na Avenida Lucio Costa, 9.600 - Bloco 2 - Apto 104 E 105 (Junção) - Condomínio Grand Hyatt Residences | Área privativa 245 m². O imóvel em questão está situado em uma das localizações mais valorizadas e exclusivas da Barra da Tijuca, na orla da Avenida Lúcio Costa, com frontalidade para o mar e proximidade da Lagoa de Marapendi. A região conta com infraestrutura urbana consolidada, fácil acesso à Av. das Américas, e proximidade a centros comerciais de alto padrão como o BarraShopping e o Village Mall, além de escolas, clubes e restaurantes.

Localização privilegiada na Avenida Lúcio Costa, com frente total para o mar da Praia da Barra da Tijuca. A região oferece vista panorâmica e permanente para o oceano, além da proximidade com a Lagoa de Marapendi e áreas de reserva ambiental, o que reforça a exclusividade e valorização dos imóveis. A paisagem natural é um dos principais atrativos imobiliários da região.

A região concentra empreendimentos residenciais de altíssimo padrão, com plantas amplas, acabamentos de alto nível e infraestrutura completa de lazer. A arquitetura predominante é contemporânea, com foco em integração com a paisagem. Muitos condomínios incluem serviços diferenciados, como concierge, segurança reforçada e áreas de uso comum premium.

O público predominante é formado por compradores da classe A e A+, incluindo empresários, investidores e famílias de alto poder aquisitivo. Há também demanda por parte de estrangeiros e executivos que valorizam segurança, exclusividade e qualidade de vida. O uso é tanto residencial quanto para veraneio.

A região é bem servida de infraestrutura de alto padrão, com fácil acesso à Av. das Américas, Linha Amarela e principais centros comerciais da Barra, como BarraShopping e Village Mall. Também conta com escolas bilíngues, hospitais privados, restaurantes sofisticados, clubes esportivos e academias. O transporte público é limitado, predominando o uso de carro próprio e aplicativos.

A aquisição do imóvel se deu através de leilão judicial e o efetivo registro na matrícula do imóvel em favor do Fundo encontra-se em andamento.

Provisões ao valor realizável de venda

Conforme norma contábil prevista na IN CVM 516/11, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

A Administração contratou a RSM Brasil, sexta maior Firma de Auditoria e Consultoria do mundo e atua como uma equipe integrada, compartilhamos habilidades, insights e recursos, bem como uma abordagem centrada no cliente, baseada em uma compreensão profunda dos negócios de seus clientes. Em setembro 2014, a rede recebeu o prêmio Network of the Year, que reconhece redes que têm demonstrado um forte crescimento e excelência operacional ao longo dos últimos 12 meses, para elaborar o estudo de avaliação econômica dos imóveis integrantes na carteira da Classe do Fundo.

A metodologia empregada foi o método comparativo de dados de mercado, na data base de 31 de maio de 2026 para se estabelecer nossa opinião do valor justo de mercado.

O método Comparativo Direto de Dados de Mercado, se baseia na coleta e análise de preços ofertados ou realizados em transações de compra e venda de bens semelhantes, ajustando-se as diferenças quantitativas e qualitativas dos imóveis pesquisados com o bem objeto da avaliação por meio de aplicação de fatores de homogeneização, quando aplicável, e tratamento estatístico. O emprego deste método está condicionado à existência de um mercado ativo na região onde o imóvel se insere.

De acordo com a pesquisa imobiliária local efetuada, após identificadas as amostras elegíveis para se proceder a comparação com o imóvel objeto da avaliação, as informações e dados provenientes dessas amostras foram tratadas por intermédio da aplicação de fatores de homogeneização, possibilitando ajustar ou corrigir eventuais diferenças entre os parâmetros advindos das amostras de maneira a torná-las efetivamente comparáveis ao imóvel sob avaliação.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve ajustes de perdas no resultado da Classe do Fundo, conforme abaixo:

Descrição	Área (m²)	Valor contábil em 30/06/2026	Valor de mercado	Valor da venda liquida	Grau de fundamentação / Precisão imóvel
Alphaville Campina - Lote sob no 05 da Quadra H-2	2.205,74	9.264	12.727	12.091	Grau II /Grau III
Condomínio Grand Hyatt R1esidences	245,00	5.040	7.423	7.423	Grau II /Grau III

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve ajustes de perdas no resultado da Classe do Fundo, conforme abaixo:

Descrição	Área (m²)	Valor contábil em 30/06/2025	Valor de mercado	Valor da venda liquida	fundamentação / Precisão imóvel
Alphaville Campina - Lote sob no 05 da Quadra H-2	2.205,74	7.306	12.899	12.899	Grau II /Grau III
Av. Epitácio Pessoa, Nº 4.180, BL. 02, APT. 101	238,00	2.877	4.423	3.558	Grau II /Grau III
Condomínio Grand Hyatt Residences	245,00	4.793	7.165	5.763	Grau II /Grau III

7. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido em 30 de junho de 2026 está representado por 14.951,498 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 14.298. (Em 2025 - 14.951,498 cotas escriturais e nominativas, totalmente integralizadas, cujo montante era de R$ 14.828.

8. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o retorno sobre patrimônio líquido da Classe apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício, foi negativa em 3,5761%, conforme abaixo:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade em %			
			Classe		CDI	
			Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulada
06/2025		991,72832982				
07/2025	14.779	981,18185094	-1,0634	-1,0634	1,2757	1,2757
08/2025	14.651	978,58437463	-0,2647	-1,3254	1,1642	2,4547
09/2025	14.614	976,26502163	-0,2370	-1,5592	1,2199	3,7046
10/2025	14.579	971,87921539	-0,4492	-2,0015	1,2757	5,0276
11/2025	14.549	971,93167970	0,0054	-1,9962	1,0527	6,1332
12/2025	14.610	968,92950545	-0,3089	-2,2989	1,2199	7,4280
01/2026	14.424	961,84714118	-0,7309	-3,0130	1,1642	8,6786
02/2026	14.351	958,16575469	-0,3827	-3,3843	0,9970	9,7622
03/2026	14.296	954,68867616	-0,3629	-3,7349	1,2129	11,0935
04/2026	14.256	952,37146409	-0,2427	-3,9685	1,0909	12,3055
05/2026	14.310	958,28046427	0,6205	-3,3727	1,0734	13,5110
06/2026	14.309	956,26302150	-0,2105	-3,5761	1,1204	14,7827

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o retorno sobre patrimônio líquido da Classe apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício, foi negativa em 17,1678%, conforme abaixo:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade em %			
			Fundo		CDI	
			Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulada
07/2024	17.713	1197,27401819	-0,0679	0,0000	0,9071	0,0000
08/2024	17.904	1197,91407214	0,0535	0,0535	0,8675	0,8675
09/2024	17.905	1197,50140109	-0,0344	0,0190	0,8343	1,7090
10/2024	18.047	1249,57806450	4,3488	4,3686	0,9280	2,6528
11/2024	18.658	1245,49283150	-0,3269	4,0274	0,7912	3,4650
12/2024	18.605	1243,31857367	-0,1746	3,8458	0,9278	4,4250
01/2025	18.572	1241,01836390	-0,1850	3,6537	1,0096	5,4793
02/2025	17.838	993,09663626	-19,9773	-17,0535	0,9853	6,5186
03/2025	14.831	990,85080433	-0,2261	-17,2411	0,9605	7,5417
04/2025	14.797	988,58992976	-0,2282	-17,4299	1,0559	8,6772
05/2025	14.762	985,89609319	-0,2725	-17,6549	1,1370	9,9129
06/2025	14.751	991,72832982	0,5916	-17,1678	1,0962	11,1178

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

9. Encargos debitados da Classe

Os encargos da Classe referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Os encargos impactam diretamente o resultado da Classe e, consequentemente, o valor distribuível aos cotistas. A gestão busca otimizar custos sem comprometer a qualidade da administração e a performance dos ativos

Os encargos debitados da Classe e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, referente aos exercícios sociais findos em 30 de junho de 2026 e 2025, são:

Descrições dos encargos	30 de junho de 2026		30 de junho de 2025	
	Valores	% sobre PL médio	Valores	% sobre PL médio
Despesas tributárias	33	0,23%		
Taxa de administração	247	1,71%	278	1,63%
Taxa de gestão	113	0,78%	111	0,65%
Despesas com impostos	120	0,83%	91	0,53%
Auditoria e custódia	10	0,07%	13	0,08%
Taxa de fiscalização CVM	-	0,00%	13	0,08%
Consultoria imobiliária	43	0,30%	11	0,06%
Outras despesas	23	0,16%	38	0,22%
	589	**4,07%**	**555**	**3,26%**

Patrimônio médio 30/06/2026	14.483
Patrimônio médio 30/06/2025	17.032

10. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve distribuição de resultado pela Classe.

11. Emissões, resgates e amortizações de cotas

a) Características das cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas mantida junto ao escriturador.

Todas as cotas asseguraram a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

b) Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos do suplemento constante no Anexo I ao regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização, no montante de R$ 10.000.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, pode deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais) (“capital autorizado”).

Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia geral pode deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.8.2 do regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução 160/22 da CVM.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma acima, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como base o valor de mercado ou o valor patrimonial das cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas em circulação, os laudos de avaliação dos ativos e dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, o valor de mercado das cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade da Classe.

No âmbito das emissões a serem realizadas os cotistas têm o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de cotas, na hipótese do item 15.8 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B³ necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Os cotistas podem ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, respeitados os procedimentos definidos pela B3 e pelo escriturador, conforme o caso.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado considerando a sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução 160/22 da CVM

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, de modo que a totalidade das cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

As cotas são objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e o gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, podem estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta.

A subscrição das cotas deve ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas são canceladas pelo Administrador.

Quando da subscrição das cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva oferta, o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, conforme aplicável e o termo de adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor do regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no informe anual elaborado em consonância com o suplemento K do anexo III da Resolução 175 da CVM; (iv) da política de investimento descrita no regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, se assim deliberado pela assembleia geral. No caso de ofertas conduzidas nos termos do art. 27 da Resolução 160/22, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo termo de ciência e adesão ao regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

Não pode ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior, observados os intervalos previstos na regulamentação aplicável em vigor para que sejam iniciadas novas emissões de cotas.

As cotas são integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do boletim de subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, inclusive mediante chamada de capital pelo Administrador, se for o caso.

Caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou do compromisso de investimento, conforme o caso, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou compromisso de investimento.

Não são admitidas à negociação das cotas em mercado de bolsa administrado pela B3.

Para efeitos do disposto neste item 15.16 do regulamento, não são consideradas negociação das cotas as transferências não onerosas das cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Enquanto estiverem registradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela B3, as cotas não poderão ser negociadas de forma privada.

Fica vedada a negociação de fração das cotas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve emissões de novas cotas da Classe do Fundo.

c) Amortização e resgate de cotas

Não é permitido o resgate das cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve resgate e amortização pela Classe do Fundo

12. Taxa de administração

O Administrador recebe por seus serviços uma taxa de remuneração anual equivalente a 0,27% (vinte e sete centésimos por cento), calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, sempre com base no dia anterior à data do cálculo de seu valor (D-1), observado o valor mínimo mensal de R$ 31,5 sendo certo que este valor remunera os serviços de gestão, administração, controladoria, escrituração e contabilidade, conforme disposto abaixo:

O percentual de 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano do valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observado o mínimo mensal de R$ 22,5, é destinado à remuneração do Administrador pelos serviços de administração e controladoria do Fundo, que serão prestados pelo Administrador e pelo escriturador (“taxa de administração específica”); e

O percentual de 0,09% (nove milésimo por cento) ao ano do patrimônio líquido da Classe, observado o mínimo mensal de R$ 9, é destinado à remuneração dos serviços de gestão prestados pelo Gestor.

A Classe não tem taxa de custódia.

Pelos serviços de consultoria imobiliária prestados a Classe, o consultor imobiliário faz jus a uma taxa de consultoria equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor de aquisição do imóvel.

Além da remuneração prevista no item acima, o consultor imobiliário faz jus a um percentual de 20% (vinte por cento) sobre o lucro líquido referente a cada imóvel a partir do dia em que ocorrer a venda de cada imóvel pertencente ao fundo, conforme metodologia determinada no seu regulamento.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A cada emissão de cotas, a Classe pode, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual é paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. Não há outra taxa de ingresso a ser cobrada pela Classe.

A Classe não tem taxa de saída.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi apropriada despesa a título de taxa de administração o montante de R$ 247. (Em 2025 foi apropriada despesa a título de taxa de administração o montante de R$ 278).

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi apropriada despesa a título de taxa de gestão o montante de R$ 113. (Em 2025 foi apropriada a título de taxa de gestão o montante de R$ 111).

13. Custódia

O Fundo contratou a Terra Investimentos DTVM para realizar os serviços de serviços de custódia qualificada.

As cotas dos fundos investidos estão custodiadas junto ao seu administrador ou em terceiros por ele contratado.

14. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, em 30 de junho de 2026, são conforme abaixo:

- Gestão: Terra Gestora de Recursos Ltda.
- Custódia: Terra Investimentos DTVM Ltda.
- Controladoria: Terra Investimentos DTVM Ltda.
- Tesouraria: Terra Investimentos DTVM Ltda.
- Distribuição: Terra Investimentos DTVM Ltda.

15. Gerenciamento de riscos

O investidor, antes de adquirir as cotas da Classe do Fundo, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe do Fundo. A descrição dos riscos abaixo indicados não é exaustiva, devendo o potencial investidor fazer suas próprias análises antes da aquisição de cotas da Classe do Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe do Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira da Classe do Fundo em decorrência dos encargos da Classe do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas na Classe do Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do gestor, do escriturador e do custodiante que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira Classe do Fundo. Como todo investimento, a Classe do Fundo apresenta riscos, destacando-se:

Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe do Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe do Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio

líquido da Classe do Fundo. Na hipótese de o patrimônio vir a ser negativo, os cotistas podem ser chamados a realizar aporte adicional de recursos no Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe do Fundo. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal 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 do Fundo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento nas cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo. Adicionalmente, o resultado da Classe do Fundo também dependerá dos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos financeiros. Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe do Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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 da Classe do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de diluição. A Classe do Fundo poderá captar recursos adicionais por meio de novas emissões de cotas. Na eventualidade de novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(v) Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. 17

Riscos de a Classe do Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital. Durante a vigência da Classe do Fundo, existe o risco de a Classe do Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo. 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.

Risco de concentração da carteira do Fundo. A Classe do Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos imobiliários. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar seus ativos, de forma que a carteira do Fundo poderá estar concentrada nos riscos dos ativos imobiliários, estando, portanto, exposto aos riscos inerentes à tal concentração.

Riscos tributários. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pelas Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os Fundos de Investimento Imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os dividendos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 100 (cem) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Baixa liquidez dos ativos imobiliários e riscos do prazo. Os ativos imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais ativos imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio a Classe do Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade e o preço de negociação das cotas.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, 18 deverão alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

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 no Fundo - 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 do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados 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.

Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito. Os ativos imobiliários e os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, (iii) ter de provisionar

valorização ou desvalorização de ativos, e (iv) ter o preço de negociação de suas cotas afetado.

Riscos do uso de derivativos. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. Adicionalmente, ainda que sejam utilizados derivativos para proteção da carteira contra determinados riscos, ocorrendo os riscos contra os quais se pretendia proteger o fundo, não é possível evitar por completo perdas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Risco de chamadas adicionais de capital e de venda de ativos imobiliários. Se por qualquer motivo o Fundo não tenha caixa excedente disponível para o pagamento de suas obrigações e/ou despesas ou em qualquer hipótese de patrimônio líquido negativo, poderá haver necessidade de venda de ativos imobiliários ou de novos aportes de capital, caso a venda de ativos não seja suficiente, seja em decorrência de deliberação em assembleia geral de cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, a rentabilidade do investidor poderá ser impactada.

Risco de governança. Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de conflito de interesses. O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do Artigos 31-A, §2º, 34 e 35 da Instrução CVM nº 472/08, não impede contratações, que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco operacional: Os ativos imobiliários e ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, inclusive execução de obras e outros riscos específicos de imóveis, os quais poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado. As cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser "marcados a mercado", ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Risco relativo ao benchmark sênior e à subordinação das cotas subordinadas. O benchmark sênior é uma expectativa de recebimento, podendo não se concretizar, não configurando, portanto, em promessa de rendimento aos cotistas titulares de cotas seniores. Os pagamentos de rendimento aos cotistas estão sujeitos à ordem de preferência decorrente da subordinação. Desta forma, os cotistas detentores de cotas subordinadas somente receberão pagamentos de resultados após os cotistas detentores das cotas Seniores receberem rendimentos até atingir o Benchmark Sênior sobre o capital integralizado. Consequentemente, a subordinação faz com que os cotistas detentores de cotas subordinadas somente recebam pagamentos de rendimentos após tais pagamentos terem sido realizados aos cotistas detentores de cotas seniores, de forma que os pagamentos às cotas subordinadas dependerão da disponibilidade financeira do Fundo após a distribuição de rendimentos aos cotistas seniores, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos cotistas detentores de cotas subordinadas. No entanto, todos os cotistas estão sujeitos aos riscos relacionados ao investimento no Fundo, dado que a remuneração destes depende do resultado dos investimentos realizados pelo Fundo e não há como assegurar que tais investimentos serão lucrativos, sendo possível que todos os cotistas sofram perdas decorrentes de tais investimentos.

Riscos de mercado. 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 do Fundo, podem gerar oscilação no valor das cotas do Fundo, 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 20 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.

Riscos atrelados aos fundos investidos. O Gestor empregará seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos financeiros e ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, assim como o Administrador empregará seus melhores esforços no acompanhamento dos serviços prestados pelo Gestor. Todavia, pode não ser possível para o Gestor e/ou o Administrador identificarem falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em ativos imobiliários. Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Inexistência de ativo imobiliário específico. O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. O Gestor poderá não encontrar ativos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, ou poderá concentrar risco em poucos ativos.

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à

cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu 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, os cotistas podem ser solicitados 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 pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o escriturador, o custodiante 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 pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “

Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento, a Classe do Fundo pode 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.

Risco de governança. Caso a Classe do Fundo venha a emitir novas cotas, seja mediante deliberação em assembleia geral e/ou por ato unilateral da Administradora, nos termos do seu regulamento., a proporção da participação então detida pelos cotistas na Classe do Fundo poderá ser alterada de modo que os novos cotistas podem modificar a relação de poderes para alteração do regulamento.

Risco relativo à concentração e pulverização dos cotistas. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo

cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Riscos de não realização do investimento. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

Risco relativo ao estudo de viabilidade. Sem prejuízo do laudo de avaliação a ser realizado previamente à efetiva aquisição de ativos imobiliários pelo Fundo, previamente à realização de uma oferta pública, o estudo de viabilidade pode ser elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o cotista deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade tenha sido elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo.

Outros riscos exógenos ao controle do Administrador e Gestor. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratórias, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo e alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

Risco da morosidade da justiça brasileira. A Classe do Fundo pode 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 do Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos cotistas, bem como no valor de negociação das cotas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos financeiros e ativos imobiliários. Os ativos financeiros e ativos imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso a Classe do Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em ativos financeiros e ativos imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos imobiliários

que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe do Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relativo à não substituição do Administrador, Gestor, escriturador ou custodiante. Durante a vigência da Classe do Fundo, o Administrador, Gestor, escriturador ou custodiante, poderão sofrer pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a Classe do Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco relativo à necessidade de alterações na estrutura do Fundo por conta da imposição de exigências pela Anbima. O Fundo será registrado na Anbima no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da concessão do registro de funcionamento pela CVM. Deste modo há a possibilidade de serem solicitadas ao Administrador alterações no conteúdo do regulamento, visando adequá-lo às disposições do Código Anbima e o Administrador será obrigado a implementá-las, independentemente da aprovação dos cotistas.

Demais riscos. A Classe do Fundo está sujeito a outros fatores de risco não necessariamente previstos acima, dada a abrangência e especificidade dos ativos a serem adquiridos.

A Classe do Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, terremotos, invasões, litígios, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

16. Divulgação de informações

O Administrador publica as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.monetar.com.br/) e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no regulamento.

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no capítulo XX do regulamento, além dos normativos do órgão regulador.

17. Tributação

De acordo com a legislação, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

GESIM SMART FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 52.904.581/0001-90

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

(a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou

(b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

18. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrado e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, diretores e membros da alta administração, conforme definido no CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas.
As operações realizadas com partes relacionadas são efetuadas em condições de mercado, em bases comutativas e em conformidade com o regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo remunera o Administrador e o Gestor por meio de taxas de administração, de gestão e performance, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

O Fundo mantém operações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços de administração, controladoria e escrituração e demais serviços fiduciários, conforme previsto em seu regulamento, conforme abaixo:

Parte relacionada	**Natureza**	**Valores a pagar em 30/06/2026**	**Resultado no exercício de 2026**
Monetar DTVM Ltda	Administração	65	(247)
Terra Gestora de Recursos Ltda.	Gestão	28	(113)
		93	**(360)**

Parte relacionada	**Natureza**	**Valores a pagar em 30/06/2025**	**Resultado no exercício de 2025**
Monetar DTVM Ltda	Administração	187	(278)
Terra Gestora de Recursos Ltda.	Gestão	75	(111)
		262	**(389)**

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Alterações estatutárias

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve alteração estatutária.

22. Eventos subsequentes

A Administração monitora continuamente os eventos subsequentes com o objetivo de avaliar a necessidade de ajustes ou divulgações adicionais nas demonstrações financeiras do Fundo.

Em 13 de maio de 2026, através do ato de deliberação do Administrador, foi reduzida a taxa de administração do Fundo para o valor mensal de R$ 8 (oito mil reais) e a taxa de gestão do Fundo para o valor mensal de R$ 4 (quatro mil reais), conforme instrumento particular de alteração do Fundo.

23. Diretor e contadora

Em atendimento às disposições regulatórias aplicáveis, as demonstrações financeiras do Fundo são de responsabilidade da Administradora, sendo identificados os seguintes responsáveis técnicos:

Luiz Álvaro de Paiva Ferreira
Diretor responsável

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC 1SP 164555/O-2

* * *