TATICCA®
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

ELOHIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

CNPJ: 54.250.610/0001-72
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025

Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

ELOHIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 30 de junho de 2025
Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Conteúdo **Páginas**

Relatório dos auditores independentes.....3

Demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira.....7 e 8

Demonstrações do resultado.....9

Demonstrações do resultado abrangente.....10

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....11

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto.....12

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....13

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Elohim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Elohim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem a posição financeira em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Elohim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme descrito na nota explicativa nº 6, o Fundo mantém investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPEs), que foram adquiridas originalmente por R$ 12.099 mil e, estrão registrados em 30 de junho de 2026 por R$ 10.977 mil, que correspondem a 19,14% do seu patrimônio líquido, e reconheceu no exercício findo nessa data resultado negativo com ajuste a valor justo desses investimentos de R$ -1.122 mil. A mensuração desses investimentos tem como base as informações financeiras das SPEs, as quais não foram auditadas nem revisadas por auditores independentes. Não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre essas informações financeiras, nem aplicar procedimentos alternativos que nos permitissem concluir sobre o valor contábil desses investimentos em 30 de junho de 2026 e sobre o correspondente resultado do exercício. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nesses valores.

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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA")

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.
Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Mensuração dos imóveis mantidos para venda

O Fundo tem sua carteira de ativos composta preponderantemente por imóveis, mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda, conforme descrito nas notas explicativas nº 3 e nº 5.

Devido à relevância do investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstâncias:

- Confirmar através das escrituras de compra e venda a propriedade dos imóveis mantidos em carteira;

- Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros de controle interno da carteira de ativos do Fundo;
- Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira;
- Confrontar o valor justo dos imóveis mantidos para venda com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo;
- Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre o período base dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.
- Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações 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 do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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;

- 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;

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Fundo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Porto Alegre, RS, 2 de outubro de 2026.



Carlos Alberto dos Santos
Contador – CRCRS nº 69.366
TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRCRS nº 009308/F
CVM 12.220

ELOHIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.250.610/0001-72

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração da posição financeira

Em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

Ativo

	Nota	30.06.2026	(%) sobre o PL	30.06.2025	(%) sobre o PL
Circulante		**21.384**	**37,29**	**27.165**	**48,15**
Caixa e equivalente de caixa	**4**	**576**	**1,01**	**191**	**0,34**
Disponibilidade		**4**	**0,01**	**5**	**0,01**
Depósitos bancários		4	0,01	5	0,01
Aplicações interfinanceiras de liquidez		**572**	**1,00**	**186**	**0,33**
Nota do Tesouro Nacional		572	1,00	186	0,33
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de Investimento		**20.648**	**36,00**	**26.924**	**47,72**
Btg Pactual Tesouro Selic Fundo de Invest. Renda Fixa Referenciado Di	**4**	20.648	36,00	26.924	47,72
Outros valores e bens		**160**	**0,28**	**50**	**0,09**
Despesas antecipadas		**7**	**0,01**	**7**	**0,01**
Despesas diversas		7	0,01	7	0,01
Outros valores a receber		**153**	**0,27**	**43**	**0,08**
Aluguéis a receber		153	0,27	43	0,08
Não circulante		**36.015**	**62,79**	**29.291**	**51,91**
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**36.015**	**62,79**	**29.291**	**51,91**
Imóveis mantidos para venda	**5**	25.038	43,65	29.291	51,91
SPEs	**6**	10.977	19,14		
Total do Ativo		**57.399**	**100,08**	**56.456**	**100,06**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ELOHIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.250.610/0001-72

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração da posição financeira

Em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

Passivo	**Nota**	**30.06.2026**	**(%) sobre o PL**	**30.06.2025**	**(%) sobre o PL**
Circulante					
Valores a pagar		**45**	**0,08**	**34**	**0,06**
Taxa de escrituração	**15**	3	0,01	2	-
Taxa de administração	**15**	16	0,03	16	0,03
Taxa de gestão	**15**	16	0,03	16	0,03
Auditoria		10	0,02	-	-
Total do passivo		**45**	**0,08**	**34**	**0,06**
Patrimônio líquido	**10**	**57.354**	**100,00**	**56.422**	**100,00**
Quotas integralizadas		57.194	99,72	57.194	101,37
Lucros acumulados		160	0,28	(772)	(1,37)
Total do passivo e patrimônio líquido		**57.399**	**100,08**	**56.456**	**100,06**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ELOHIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.250.610/0001-72

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado

Em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Nota	30.06.2026	30.06.2025
Resultados		**3.928**	**(83)**
Resultado com ativos de natureza imobiliária		**1.311**	**(1.831)**
Receita de aluguéis		1.993	1.703
Resultado com ajuste a valor justo de imóveis para venda	**5**	440	(3.534)
Resultado com ajuste a valor justo de SPE	**6**	(1.122)	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**4**	**2.617**	**1.748**
Resultado com operações compromissadas		42	26
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento		2.575	1.722
Despesas		**(696)**	**(656)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária		**(3)**	**(15)**
Despesas tributárias		(3)	(15)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(248)**	**(148)**
Distribuição		-	(40)
Consultoria jurídica		(175)	(27)
Serviços de avaliação		(33)	(79)
Comissões e corretagens		-	(2)
Auditoria		(20)	-
Assessoria Técnica		(20)	-
Despesas da Administração e Gestão	**15**	**(409)**	**(388)**
Administração		(192)	(182)
Gestão		(190)	(181)
Escrituração		(27)	(25)
Demais despesas		**(36)**	**(105)**
Taxa de fiscalização CVM		(14)	(9)
Taxa ANBIMA		(2)	(5)
Despesas com cartório		(19)	(71)
Outras despesas		(1)	(20)
Resultado do exercício		**3.232**	**(739)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ELOHIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.250.610/0001-72

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado abrangente

Em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

	30.06.2026	30.06.2025
Resultado do exercício	**3.232**	**(739)**
Outros resultados abrangentes	-	-
(=) Resultado abrangente total	**3.232**	**(739)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ELOHIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.250.610/0001-72

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

	Quotas integralizadas	Resultados acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2024	**190**	**(33)**	**157**
(+) Cotas emitidas	57.004	-	57.004
Resultado do exercício	-	(739)	(739)
Saldos em 30 de junho de 2025	**57.194**	**(772)**	**56.422**
(-) Distribuição de rendimentos	-	(2.300)	(2.300)
Resultado do exercício	-	3.232	3.232
Saldos em 30 de junho de 2026	**57.194**	**160**	**57.354**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ELOHIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.250.610/0001-72
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Demonstração do fluxo de caixa – (Método direto)
Em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais)

	30.06.2026	30.06.2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com equivalentes de caixa	42	26
Receita de aluguéis	1.883	1.660
(-) Taxa de distribuição	-	(40)
(-) Consultoria jurídica	(175)	(27)
(-) Taxa CVM	(13)	(17)
(-) Taxa de gestão	(190)	(173)
(-) Despesas diversas	(1)	(20)
(-) Taxa de administração	(190)	(174)
(-) Despesas financeiras e bancárias	(1)	(2)
(-) Despesas com pagamentos de impostos	(3)	(15)
(-) Serviços de avaliações e laudos	(33)	(79)
(-) Taxa de escrituração	(27)	(25)
(-) Despesas cartorárias	(19)	(71)
(-) Auditoria	(10)	-
(-) Consultoria imobiliária	(20)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(2)	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.241**	**1.038**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Compra de cotas de fundos de investimento	(5.450)	(58.167)
(+) Venda de cotas de fundos de investimento	14.300	33.141
(-) Aquisição de participações em SPEs	(12.099)	-
(-) Compra de imóveis para venda	-	(33.539)
(-) Gastos com imóveis para venda	(25)	-
(+) Venda de imóveis	4.718	714
Caixa líquido das atividades de investimento	**1.444**	**(57.851)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Distribuição de rendimentos aos cotistas	(2.300)	-
(+) Aplicação de cotistas	-	57.004
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(2.300)**	**57.004**
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**385**	**191**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	191	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	576	191
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**385**	**191**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Elohim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo/ Classe") foi constituído em 08 de março de 2024 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe tem como objetivo de investimento proporcionar aos titulares de suas cotas a valorização e a rentabilidade de suas cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente, mas não exclusivamente, relacionados a supermercados e empreendimentos de varejo ou atacado relacionados ao segmento, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários que, a critério da Gestora, enquadrem-se na Política de Investimento vigente.

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

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento da Classe.

A administração da carteira da Classe é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Sonata Gestora de Recursos Ltda ("Gestora").

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora da Classe em 2 de outubro de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua em Reais ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 3.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou

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

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em Aplicações interfinanceiras de liquidez estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com operações compromissadas”.

(iii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento”.

f) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual a Classe detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Propriedades mantidas para venda

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

(iii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda (time sharing) e que não se trata de propriedades para investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos na Classe, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento na Classe.

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2026 e de 2025:

	2026		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	4
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	3.945,3713	145	572
Total		**145**	**576**

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Nota do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	5
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	4.428,5114	42	186
Total		**42**	**191**

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Nota do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe obteve resultado positivo com cotas de fundo no valor de R$ 2.575 e aplicações interfinanceiras de liquidez R$ 42 (cotas de fundo no valor de R$ 1.722 e aplicações interfinanceiras de liquidez R$ 26 em 2025).

- **Fundo de Investimento - BTG Pactual Digital Tesouro Selic Simples Fundo de Investimento Renda Fixa – CNPJ: 09.215.250/0001-13**

O BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa ("Fundo"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa - Referenciada DI de Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo foi constituído em 14 de fevereiro de 2008, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data.

O objetivo da Classe é proporcionar aos cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

O Fundo é detentor de 3.733.157,87 de cotas do BTG Pactual Digital Tesouro Selic Simples Fundo de Investimento Renda Fixa, as quais representam o montante no valor de R$ 20.648.

O BTG Pactual Digital Tesouro Selic Simples Fundo de Investimento Renda Fixa teve seu exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

5. IMÓVEIS MANTIDOS PARA VENDA

Em 30 de junho de 2026 e 2025 as propriedades para investimento adquiridas pela Classe estão assim representadas:

Ativo	Valor Contábil 30.06.2025	Ativações de despesas	Venda para SPE	Impairment	Valor Contábil 30.06.2026
19546_100	2.328	-	-	-	2.328
2465_SN	20.565	25	-	-	20.590
77179_100	2.357	-	(2.357)	-	-
8355_54250	1.081	-	-	-	1.081
8503_54250	1.372	-	(1.372)	-	-
149013_29	1.588	-	-	(549)	1.039
Total	**29.291**	**25**	**(3.729)**	**(549)**	**25.038**

Ativo	Valor Contábil 30.06.2024	Aquisição	Adições	Ajuste a valor justo	Valor Contábil 30.06.2025
19546_100	-	2.210	118	-	2.328
2465_SN	-	21.364	365	(1.164)	20.565
77179_100	-	2.335	65	(43)	2.357
8355_54250	-	2.250	90	(1.259)	1.081
8503_54250	-	2.145	295	(1.068)	1.372
149013_29	-	1.500	88	-	1.588
Total	**-**	**31.804**	**1.021**	**(3.534)**	**29.291**

5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Compass Avaliações ("Avaliadora"), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.175.655/0001-17 com sede na Rua Augusta, nº 1.836, Cerqueira César – São Paulo, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade da Classe na data de base de 30 de junho de 2026.

A Avaliadora adotou a metodologia por meio da metodologia de Fluxo de Caixa Descontado ("FCD") para o imóvel abaixo, que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas futuros esperados. O valor do imóvel é então igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixa previstos, descontados a uma taxa, o qual considerou fatores como meta de inflação definida pelo Banco Central do Brasil, taxa de juros real de títulos livre de risco e riscos intrínsecos ligados ao imóvel como, características individuais, localização, padrão construtivo, liquidez etc. Para fins de avaliação, os avaliadores externos consideraram um período de 10 anos, utilizando uma taxa de desconto de 13,50% ao ano e uma taxa de capitalização de 9,50%.

O detalhamento do imóvel está apresentado a seguir:

DESCRITIVO	**VALOR**
2465_SN AVENIDA PRINCIPAL - INHAÚMA - RAPOSA/MA Área (m2): 10.000,47 Nº de unidades ou lojas: 1 Matrícula nº 3.907	R$ 21.889
TOTAL	**R$ 21.889 (*)**

* Conforme disposto no Pronunciamento Técnico CPC 16 (R1) – Estoques, os estoques devem ser mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, não sendo permitida a reavaliação para cima desses ativos. Dessa forma, o terreno permanece registrado pelo seu custo de aquisição somado as benfeitorias, por não haver perda estimada no valor realizável líquido que justifique ajuste para baixo, e por vedação normativa à remarcação para cima do valor de estoque.
O imóvel está marcado em 30 de junho de 2026 no valor de R$ 20.590.

A Avaliadora adotou as metodologias de comparativo direito de dados de mercado para os terrenos abaixo, com valor aferido através dos valores de mercado de locação dos imóveis e pela metodologia de capitalização da renda, através dos valores de mercado de venda dos imóveis, obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros.

O detalhamento dos terrenos está apresentado a seguir:

DESCRITIVO	**VALOR**
19546_100 AVENIDA CASTELO BRANCO - COHEB – SANTA INÊS/MA Área (m2): 30.000,07 Matrícula nº 19.546	R$ 2.883
8355_54250 RUA PROJETADA – MARIA RITA - PEDREIRAS/MA Área (m2): 5.033,00 Matrícula nº 8.355	R$ 1.115
TOTAL	**R$ 3.998 (*)**

* Conforme disposto no Pronunciamento Técnico CPC 16 (R1) – Estoques, os estoques devem ser mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, não sendo permitida a reavaliação para cima desses ativos. Dessa forma, o terreno permanece registrado pelo seu custo de aquisição somado as benfeitorias, por não haver perda estimada no valor realizável líquido que justifique ajuste para baixo, e por vedação normativa à remarcação para cima do valor de estoque.

O terreno abaixo, foi remarcado conforme laudo de avaliação, conforme disposto no Pronunciamento Técnico CPC 16 (R1) – Estoques, os estoques devem ser mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, não sendo permitida a reavaliação para cima desses ativos. Dessa forma, o terreno permanece registrado pelo seu custo de aquisição somado as benfeitorias, por não haver perda estimada no valor realizável líquido que justifique ajuste para baixo, e por vedação normativa à remarcação para cima do valor de estoque.

DESCRITIVO	VALOR
149013_29 AVENIDA PRINCIPAL E NA AVENIDA SANTO ANTONIO DOS OLIVEIRAS, QUADRA 03, LOTES, 01 A 16 Área (m2): 4.950,93 Matrícula nº 149013.2.0004725-55 (Lote 1) 149013.2.0004726-52 (Lote 2) 149013.2.0004727-49 (Lote 3) 149013.2.0004728-46 (Lote 4) 149013.2.0004729-43 (Lote 5) 149013.2.0004730-40 (Lote 6) 149013.2.0004731-37 (Lote 7) 149013.2.0004732-34 (Lote 8) 149013.2.0004733-31 (Lote 9) 149013.2.0004734-28 (Lote 10) 149013.2.0004735-25 (Lote 11) 149013.2.0004736-22 (Lote 12) 149013.2.0004737-19 (Lote 13) 149013.2.0004738-16 (Lote 14) 149013.2.0004739-13 (Lote 15) 149013.2.0004740-10 (Lote 16)	R$ 1.039
TOTAL	R$ 1.039

6. INVESTIMENTOS EM SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (“SPEs”)

Em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe possui os seguintes investimentos em SPEs:

Investimentos	Saldo em 30/06/2025	Aquisição SPE	Valor Justo	Saldo em 30/06/2026
ANGELIM SPE (i)	-	6	(4)	2
BALSAS SPE (ii)	-	4.200	(5)	4.195
SPE CAFETEIR (iii)	-	5.335	(20)	5.315
SPE JOÃO LIS (iv)	-	2.500	(1.079)	1.421
SPE KENNEDY (v)	-	8	(8)	-
SPE NUNES FR (vi)	-	50	(6)	44
Total	**-**	**12.099**	**(1.122)**	**10.977**

6.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, sem consideradas as contas de ativos e passivos, demonstrados no balancete fornecido pelo solicitante.

A Compass Avaliações ("Avaliadora"), estabelecida na Rua Augusta, nº 1.836, Cerqueira César – São Paulo, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado das propriedades SPEs em 03 de agosto de 2026.

7. RECEITA DE ALUGUÉIS

No exercício findo em 30 de junho de 2026 o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 1.993 (R$ 1.703 em 2025), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Receita de aluguéis".

8. DEMONSTRATIVO DO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	20.648	-	-	20.648
Operações compromissadas	572	-	-	572
Imóveis para venda	-	-	25.038	25.038
Investimentos em SPEs	-	-	10.977	10.977
Total do ativo:	21.220	-	36.015	57.235

9. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido da Classe é de R$ 57.354, representado pelo montante de 571.936,7200 cotas pelo valor unitário de R$ 100,2804 cada. (R$ 56.422, representado pelo montante de 571.936,7200 cotas pelo valor unitário de R$ 98,6515 cada em 2025).

11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30 de junho de 2026	100,2804	1,65	57.552
Exercício findo em 30 de junho de 2025	98,6515	19,25	36.951

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

12. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos da Classe:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos da Classe, os quais

são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos da Classe.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações da Classe, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.
A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira da Classe nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para a Classe, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas da Classe, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora

não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

13. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

a) Emissão, subscrição e integralização

A primeira emissão de cotas da classe única será deliberada pela Administradora, conforme orientação da Gestora sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, devendo ser emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) cotas totalizando o valor total de R$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), em série única, observada a possibilidade de emissão de lote adicional, conforme devidamente descrito no regulamento vigente.

A Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas da classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato da administradora, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado nos parágrafos abaixo, e desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), o qual poderá ser dividido em múltiplas novas emissões, considerando o valor que venha a ser captado com a primeira emissão; (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas, conforme disposto em seu regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve emissão de cotas (R$ 57.004, representado por 570.036,7200 cotas em 2025).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas da Classe não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação da Classe.

A Classe poderá realizar distribuições aos cotistas, por meio de amortizações parciais, à exclusivo critério da Gestora.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo não possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

14. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E CUSTÓDIA

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").

b) Os serviços de gestão da carteira da Classe são prestados pela Sonata Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

c) As cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria fica instituído uma taxa de administração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o mínimo mensal de R$ 15 (quinze mil reais). A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, a Classe pagará a Gestora uma Taxa de Gestão equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os prestadores de serviços essenciais. A taxa de gestão é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 192 (R$

182 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 190 (R$ 182 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração" na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de controladoria, tesouraria e escrituração de cotas, é devido pelo Fundo ao custodiante o montante mensal no valor de R$ 2.111,66 (dois mil cento e onze reais e sessenta e seis centavos) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, acrescido do custo por cotista conforme tabela disposta em regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R$ 27 (R$ 25 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de "Escrituração" na demonstração do resultado.

Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas da Classe, no âmbito da primeira emissão de cotas, a Classe pagará ao coordenador Líder Taxa de Distribuição no montante total de R$ 20 (vinte mil reais), pagos em uma única parcela.

Será devido a Administradora o montante de R$ 1,200 (mil e duzentos reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral de cotistas realizada.

Ademais, será devido, ainda, a Administradora o montante de R$ 2 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por este realizada e R$ 3 (três mil reais) por evento de liquidação via B3.

Não será devido pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

16. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Sonata Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

a) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui depositado o montante de R$ 4, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

b) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 16 A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

c) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 16. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

d) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R$ 3. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

17. TRIBUTAÇÃO

a) Tratamento tributário do Fundo

A Classe é obrigada a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa da Classe que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) 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 balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;

(ii) O Fundo não pode aplicar 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 vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento da Classe, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, a Classe deve 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.

Os lucros auferidos pela Classe poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2026	2025
Ativos imobiliários em estoque		
(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	1.883	1.344
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**1.883**	**1.344**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	2.852	1.498
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	42	543
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**2.894**	**2.041**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(406)	(379)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(20)	(6)
(-) Auditoria independente	(10)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(19)	(23)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(175)	(55)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(33)	(12)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(44)	(144)
(+/-) Outras receitas/despesas	(1)	(31)
Total de outras receitas/despesas	**(708)**	**(650)**
Resultado financeiro líquido	**4.069**	**2.735**
Resultado financeiro líquido acumulado	**4.069**	**2.735**
95% do resultado financeiro líquido acumulado	**3.866**	**2.598**
Rendimentos declarados	**2.300**	**-**
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	**2.300 (*)**	**-**
Rendimento líquido a pagar remanescente	**-**	**2.598**
% de distribuição sobre o resultado financeiro	**56,52%**	**-**

*A Classe obteve lucro no semestre de meses julho de 2025 a dezembro de 2025 no valor de R$ 2.421, sendo R$ 2.300 distribuídos nesse semestre

19. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

a) As demonstrações financeiras;

b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;

(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e

(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

21. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Taticca Auditores Independentes S.s. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em 11 de agosto de 2025, através de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado e aprovado pelos Cotistas representantes da totalidade das cotas em circulação, sem quaisquer ressalvas, a não distribuição dos lucros auferidos, conforme exigido pelo art. 10, parágrafo único da Lei nº 8.668/1993, referente ao período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de junho de 2025, para fins de reinvestimento do referido montante em ativos imobiliários. Ainda que a legislação determine a distribuição mínima de rendimentos, esta deliberação está em conformidade com o entendimento consolidado da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme deliberado em reunião do Colegiado em 17 de maio de 2022, segundo o qual os Ofícios Circulares CVM/SIN/SNC nº 01/2014 e posteriores reconhecem a possibilidade de a assembleia de cotistas deliberar pela não distribuição dos lucros auferidos, desde que exista fundamentação técnica e contábil adequada.

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data-base em 30 de junho de 2026, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor Responsável

Rafael Pires Crepaldi
Contador CRC SP – 339806/O-1