SÊNIOR
Auditores e Consultores

D3 TZI DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 52.589.406/0001-55
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 24 de setembro de 2025.

Aos
Administradores e Cotistas do
D3 TZI DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 30 de junho de 2025.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

SÊNIOR
Auditores e Consultores

D3 TZI DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 52.589.406/0001-55
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

Conteúdo

- **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 8**
- **Demonstração da posição financeira, 9**
- **Demonstração do resultado do exercício, 10**
- **Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 11**
- **Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 12**
- **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 13 a 30**

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
D3 TZI DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **D3 TZI DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **D3 TZI DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião com ressalva

Falta de registro da receita com locação

Verificamos que no exercício compreendido entre os meses de julho de 2024 a junho de 2025 o Fundo reconheceu o montante de R$ 327 mil de rendas de aluguéis, porém, conforme contrato de locação firmado pelo Fundo as receitas do referido período totalizaram R$ 12.548 mil, portanto, o Fundo não reconheceu as receitas com aluguéis que totalizaram de R$ 12.221 mil no período. Referidas receitas de locações são utilizadas, por intermédio de cessão, para pagamento parcial dos contratos junto aos CRI´s – Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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 contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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 como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Propriedades para investimento

Conforme nota explicativa n° 5, Propriedades para Investimento, em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento no montante de R$ 107.700 mil, que representava 901,26% do patrimônio líquido do Fundo.

As propriedades para investimentos estavam avaliadas pelo valor justo, sendo considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante adquirido frente ao patrimônio líquido do Fundo.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Confronto saldo contábil x carteira de investimentos;
- Análise da classificação contábil dos ativos propriedades para investimentos;
- Análise do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento elaborado por profissional especialista;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos das projeções;
- Análise da sensibilidade das premissas e cenários para projeções, com base em dados de mercado;
- Análise dos elementos mínimos necessários para o laudo de avaliação;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os valores contabilizados das propriedades para investimentos e das obrigações por aquisição de imóveis para renda do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024, utilizadas para fins de comparabilidade, foram por nós auditadas, sendo que emitimos em 27 de setembro de 2024, relatório de auditoria com ressalva referente a falta de registro da receita com locação e baixa do CRI.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor
A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas nas legislações aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais, 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 contábeis.

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

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

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.

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

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

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

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

Maringá – PR, 24 de setembro de 2025.



Demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido	Nota	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Circulante		**3.577**	**29,66**		**3.571**	**29,87**
Disponibilidade		**31**	0,26		**-**	**-**
Caixa		31	0,26		**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**-**	**-**	**4**	**28**	**0,23**
Cotas de fundos de investimento financeiros		-	-		28	0,23
Outros valores e bens		**3.546**	**29,66**		**3.543**	**29,64**
Prêmio de locação a receber		2.527	21,15		2.527	21,15
Aluguéis a receber		1.002	8,38		1.002	8,38
Despesas antecipadas		17	0,13		14	0,11
Não Circulante		**107.700**	**901,26**		**116.078**	**971,36**
Propriedade para investimento	**5**	**107.700**	**901,26**	**5**	**116.078**	**971,36**
Imóveis para renda		107.700	901,26		116.078	971,36
Total do ativo		**111.277**	**930,92**		**119.649**	**1.001,23**
Passivo						
Circulante		**99.327**	**830,91**		**96.417**	**806,84**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**6**	**99.262**	**830,64**	**6**	**96.385**	**806,57**
Obrigações por aquisição de imóveis para renda		99.262	830,64		96.385	806,57
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**65**	**0,27**		**32**	**0,27**
Taxa de administração (*)	**20**	23	0,19	**20**	23	0,19
Taxa de gestão (*)		8	0,07		8	0,07
Taxa de custódia (*)		1	0,01		1	0,01
Outros Valores a Pagar		33	0,28		-	-
Patrimônio líquido	**8**	**11.950**	**100,00**	**8**	**23.232**	**194,41**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**111.277**	**930,91**		**119.649**	**1.001,25**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração do resultado
Para o exercício findo em 30 de junho e de 2025 e o período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do período	Nota	30/06/2025	20/10/2023 a 30/06/2024
Propriedade para investimento		**(8.051)**	**25.958**
Rendas de aluguéis		327	3.880
Ajuste a valor justo	**5**	(8.378)	22.078
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**1**	**1**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		1	1
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**(2.877)**	**(1.824)**
Resultado financeiro com CRI		(2.877)	(1.824)
Demais despesas		**(355)**	**(943)**
Serviços especializados		(84)	(404)
Despesas cartorárias		-	(233)
Consultoria/assessoria		(12)	(120)
Taxa de administração		(135)	(96)
Taxa de gestão		(105)	(67)
Auditoria e custódia		(14)	(15)
Taxa de fiscalização CVM		(4)	(4)
Despesas do sistema financeiro		(1)	(4)
Resultado líquido no exercício		**(11.282)**	**23.192**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o exercício findo em 30 de junho e de 2025 e o período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros (Prejuizos) acumulados	Total
Em 20 de outubro de 2023 (*)		**-**	**-**	**-**
Emissão de cotas	**9**	40		**40**
Resultado líquido do período		-	23.192	**23.192**
Em 30 de junho de 2024		**40**	**23.192**	**23.232**
Emissão de cotas	**9**	-		**-**
Resultado líquido do período		-	(11.282)	**(11.282)**
Em 30 de junho de 2025		**40**	**11.910**	**11.950**

(*) Data de início das atividades do Fundo

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o exercício findo em 30 de junho e de 2025 e o período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	30/06/2025	20/10/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		1	1
Cessão CRI		-	647
Recebimento de aluguéis		327	266
Pagamento de consultoria e serviços especializados		(18)	(524)
Pagamento de despesas cartorárias		-	(233)
Pagamento de taxa de administração		(189)	(85)
Pagamento de taxa de gestão		(105)	(59)
Auditoria e custódia		(5)	(14)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(7)	(7)
Pagamento de taxa anbima		(1)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais		**3**	**(12)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	**9**	-	40
Caixa líquido das atividades de financiamento		**-**	**40**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**3**	**28**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**4**	28	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	31	28
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**3**	**28**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O D3 TZI Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 18 de outubro de 2023, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 20 de outubro daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e (iii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da D3 Capital Gestora de Recursos Ltda. (Gestora).

2. Base de 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 pela Resolução CVM nº 175/22 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.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 24 de setembro de 2025.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as

propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Comissão de Valores Mobiliários.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo, 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.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo 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.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos 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.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação 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 ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo 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.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

3.5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.6. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 e 2024:

		2025
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**
Cotas de fundos de investimento (*)	Imediata	-
Total		**-**

		2024
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**
Cotas de fundos de investimento (*)	Imediata	28
Total		**28**

Em 30 de junho de 2025, o Fundo não possuía em sua carteira cotas do Money Market Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado.

(*) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui em sua carteira 20.704,999891cotas do Money Market Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado.

5. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

Imóvel	Área (m²)	2025 Valor Justo
Galpão Logístico – Guarulhos/SP	24.415	107.700

Imóvel	Área (m²)	2024 Valor Justo
Galpão Logístico – Guarulhos/SP	24.415	116.078

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante o período de 01 de julho de 2024 a 30 de junho de 2025:

Descrição	2025
Saldo inicial	**-**
Aquisição	94.000
Ajuste ao valor justo 2024	22.078
Ajuste ao valor justo 2025	(8.378)
Saldo Final	**107.700**

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante o período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024:

Descrição	2024
Saldo inicial	**-**
Aquisição	94.000
Ajuste ao valor justo	22.078
Saldo Final	**116.078**

a) Características das propriedades para investimento

Trata-se de um galpão logístico com área de armazenagem e administrativo, para o exercício das atividades, adaptado para o uso de um centro de distribuição, no qual é realizada atividade de logística, com 24.415 m² de área construída, ou área bruta locável (ABL) do empreendimento, localizado na Rua Manoel Borba Gato nº 100, Vila Marajo, Município de Guarulhos – SP, com código de contribuinte municipal nº 111.31.91.0030.00.000 e registrado na matrícula n° 119.123, 119.224 e 119.225 do Cartório do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP.

Em 26 de outubro de 2023 foi firmado o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, onde foi acordado o montante de R$ 94.000, que será

utilizado, por conta e ordem do Cedente, para o pagamento do Preço de Aquisição do Empreendimento, sendo R$ 60.000 por meio da transferência para conta corrente de titularidade do LVBI (emissor da Letra de Crédito Imobiliário), e sendo R$ 34.000 por meio da transferência para a conta corrente vinculada de titularidade do LVBI (emissor da Letra de Crédito Imobiliário), nos termos previstos no instrumento definitivo de venda e compra (ou no Compromisso de Venda e Compra) lavrados entre o Cedente e o LVBI (emissor da Letra de Crédito Imobiliário).

b) Avaliação e critério adotado na mensuração do valor justo

O Fundo realizou a contratação da Parthenon Inteligência Imobiliária. A metodologia aplicada para mensuração do valor justo foi o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com a de coleta de dados públicos, obtida em levantamento de campo efetuado por equipe própria de analistas, e ainda informações existentes no banco de dados e experiência mercadológica da Parthenon Inteligência Imobiliária.

Em 30 de junho de 2025, o avaliador determinou o valor do imóvel em R$ 107.700.

c) Aluguéis e prêmio de locação a receber

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 2.527 a receber, registrado na rubrica “Prêmio de locação a receber”, referente ao valor depositado pela Locatária em uma conta depósito separada para garantir ainda mais as obrigações do contrato de locação, que é atualizado pelo mesmo índice de atualização do aluguel, ou seja, o IPCA/IBGE.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 1.002 a receber, registrado na rubrica “Aluguéis a receber”, referente ao contrato de locação especial de imóvel e outras avenças, firmado em 13 de outubro de 2023, entre o Fundo e a Intermodal Brasil Logística Ltda., com término em 13 de outubro de 2043 (240 meses de duração), sendo reajustado a cada 12 meses contados da data de início do prazo de locação, pelo IPCA/IBGE.

6. Passivos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 99.262 a pagar, registrado na rubrica “Obrigações por aquisição de imóveis para renda”, referente a obrigações pela emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”) da 1ª, 2ª E 3ª Séries, da 243ª emissão, conforme termo de securitização firmado em 26 de outubro de 2023, entre o Fundo e a True Securitizadora S.A., com pagamento a partir de 10 de novembro de 2023 e vencimento final em 13 de outubro de 2043.

Conforme boletim de subscrição, a 1º série da CRI faz jus a juros equivalentes a 9,70% ao ano, a 2º série da CRI faz jus a juros equivalentes a 11,30% ao ano, e a 3º série da CRI faz jus a juros equivalentes a 10,70%, todos calculados ao ano de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos desde a primeira data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, além disso o saldo do valor nominal será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, conforme termo/características de securitização.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo 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, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

a) Principais fatores de riscos:

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação

no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais: Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis: Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos

sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por cotas, inicialmente, em classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas e conferem a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres, conforme descrito no regulamento do Fundo.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido é de R$ 23.232, representado por 40,0000 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 580.797,9090.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido é de R$ 11.950, representado por 40,0000 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 298.736,3858.

10. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

O patrimônio inicial estimado do Fundo foi de até R$ 10.000 (dez milhões de reais), divididos em 10.000 cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Fica facultada a subscrição parcial das cotas integrantes da primeira emissão, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) cotas, ou seja, de R$ 1.000 (um milhão de reais). No caso de ofertas realizadas nos termos da Resolução CVM n.º 160/22, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

A integralização das cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 não houve emissão de cotas e no período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, houve a emissão/integralização de 40,00 novas cotas pelo montante de R$ 40.

b. Resgate

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve amortizações e/ou resgate de cotas.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio nos últimos exercícios:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
30 de junho de 2024	654	580.797,9090	580,80
30 de junho de 2025	17.006	298.736,3857	(48,56)

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

12. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

13. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Administradora de Recursos Ltda.

14. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração

Pela prestação das atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará à Administradora, uma remuneração mensal de R$ 11 (onze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do PCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Pelos serviços de custódia, será devida uma taxa fixa correspondente a R$ 1 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de janeiro de 2024 pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

As taxas de administração e custódia são calculadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriadas por dia útil, como despesas do Fundo e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 30 de junho de 2025ª despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 135 e no período de 20 de outubro de 2023 (data de início das

atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 96.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 a despesa registrada com taxa de custódia foi de R$ 5 e no período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de custódia registrada foi de R$ 5.

b. Taxa de gestão

Pela prestação das atividades de gestão da carteira, o Fundo pagará à Gestora, uma remuneração mensal de R$ 8 (oito mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 105 e no período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 67.

c. Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

15. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo de 30 de junho de 2025 e no período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

	30/06/2025	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Serviços especializados	84	0,02
Despesas cartorárias	-	-
Consultoria/assessoria	12	0,00
Taxa de administração	135	0,01
Taxa de gestão	105	0,01
Auditoria e custódia	14	0,00
Taxa de fiscalização CVM	4	0,00
Despesas do sistema financeiro	1	0,00
Total	**355**	**0,04**

	20/10/2023 a 30/06/2024	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Serviços especializados	404	61,77
Despesas cartorárias	233	35,63
Consultoria/assessoria	120	18,35
Taxa de administração	96	14,68
Taxa de gestão	67	10,24
Auditoria e custódia	15	2,29
Taxa de fiscalização CVM	4	0,61
Despesas do sistema financeiro	4	0,61
Total	**943**	**144,18**

16. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Não houve distribuição de resultados no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

17. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	5	-	-	107.700

19. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, 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.

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.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) 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;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 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%.

20. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

21. Partes Relacionadas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 20 de outubro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
30 de junho de 2025				
Taxa de administração	23	135	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	8	105	D3 Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
01 de fevereiro a 30 de junho de 2024				
Taxa de administração	23	56	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	8	40	D3 Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora

22. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias no período auditado.

23. Eventos subsequentes

Até a data de autorização de emissão das demonstrações contábeis pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação e que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira do Fundo.

24. Outros assuntos

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Marcos Ferreira Costa
Diretor responsável

Alan Venturini Souza
Contador CRC SP-302045/O