INCENTIVO
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 11.827.568/0001-05
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações financeiras do Exercício findo em 30 de junho de 2025

Incentivo Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 11.827.568/0001-05
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes	3 – 7
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12 - 35

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.
Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ
CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953
Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À
Administradora do
Incentivo Fundo de Investimento Imobiliário
Rio de Janeiro – RJ.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Incentivo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), as quais compreendem o Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Incentivo Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades 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, 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em cotas de fundos de investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía 74,99% de seu patrimônio líquido, investidos em cotas de fundo de investimento, que são mensuradas ao valor de mercado, atualizadas diariamente pelo valor de sua cota patrimonial divulgada pelo respectivo administrador.

Devido à relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras, essa foi considerada uma área de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

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

Teste de existência por meio do confronto das posições registradas na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2025, com as informações do relatório de escrituração emitido pelo respectivo administrador.

Recalculo do valor de mercado das cotas do fundo de investimento investido com base no valor da cota divulgada pelo respectivo administrador.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Mensuração do Valor Justo do Imóvel

Em 30 de junho de 2025, o Fundo tem 21,99% do seu Patrimônio Líquido investido em Imóveis classificados para venda.

Devido à relevância de 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 circunstanciais:

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 do controle interno da carteira de ativos do Fundo, incluindo o valor de aquisição.

Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo dos imóveis em carteira.

Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre a data da emissão 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.

Outros assuntos

Auditoria de períodos anteriores

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentadas comparativamente por força da regulamentação vigente, foram anteriormente por nós auditadas, de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 26 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

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

a) 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; e 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.

b) Obtivemos 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.

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

d) 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 a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com 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.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2025.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.
CRC RJ-Nº 0202

Ernesto Patrício Giráldez
- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 11.827.568/0001-05
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Balanço Patrimonial
Posição em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

		30/06/2025		30/06/2024	
ATIVO	**Nota**	**Valores**	**% PL**	**Valores**	**% PL**
Circulante		**48.814**	**100,18%**	**47.026**	**100,23%**
Disponibilidade	4	**1**	**0,00%**	**1**	**0,00%**
Banco		1	0,00%	1	0,00%
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	**921**	**1,89%**	**574**	**1,22%**
Letras do Tesouro Nacional - LTN		921	1,89%	574	1,22%
Títulos e valores mobiliários		**627**	**1,29%**	**605**	**1,29%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.b	627	1,29%	605	1,29%
Fundos de Investimento	5.a	**36.540**	**74,99%**	**34.321**	**73,16%**
Cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa		28.851	59,21%	26.994	57,54%
Cotas de Fundos de Investimento Multimercado		6.436	13,21%	6.010	12,81%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário		1.253	2,57%	1.317	2,81%
Empreendimentos imobiliários	6	**10.715**	**21,99%**	**11.515**	**24,54%**
Outros valores		**10**	**0,02%**	**10**	**0,02%**
Despesas antecipadas		10	0,02%	10	0,02%
TOTAL DO ATIVO		**48.814**	**100,18%**	**47.026**	**100,23%**
PASSIVO					
Circulante		**85**	**0,17%**	**110**	**0,23%**
Taxa de administração	14.a	58	0,12%	56	0,12%
Taxa de auditoria		21	0,04%	21	0,04%
Taxa de custódia		2	-	2	-
Outras contas a pagar		4	0,01%	31	0,07%
TOTAL DO PASSIVO		**85**	**0,17%**	**110**	**0,23%**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**48.729**	**100,00%**	**46.916**	**100,00%**
Cotas integralizadas		42.844	87,92%	42.844	91,32%
Lucros ou prejuízos acumulados		4.072	8,36%	4.072	8,68%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**48.814**	**100,17%**	**47.026**	**100,23%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 11.827.568/0001-05
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração de Resultados
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do Resultado	Nota	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Resultado com Imóveis em Estoque			
Receita de vendas de imóveis		1.209	1.632
Custo dos imóveis vendidos		(1.215)	(1.728)
Renda de aluguéis		170	220
Ajuste a valor justo		414	-
Despesa com imóveis		(333)	(800)
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		**245**	**(676)**
Outros Ativos Financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento	5	2.356	3.309
Rendas de aplic. interfinanceira de liquidez		102	22
Resultado com Títulos Valores Mobiliários de Renda Fixa		56	4
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		**2.514**	**3.335**
Outras Despesas	14.b	**(946)**	**(977)**
Taxa de administração e gestão	14.a	(715)	(685)
Taxa de performance		(60)	(80)
Taxa de custódia e auditoria		(38)	(37)
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(10)
Despesa com CETIP/SELIC		(11)	(39)
Consultoria jurídica		(1)	(13)
Demais despesas		(108)	(113)
Resultado líquido dos exercícios		**1.813**	**1.682**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 11.827.568/0001-05
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2023	**42.844**	**2.390**	**45.234**
Lucro do Exercício	**-**	1.682	1.682
Saldos em 30 de junho de 2024	**42.844**	**4.072**	**46.916**
Lucro do Exercício	**-**	1.813	1.813
Saldos em 30 de junho de 2025	**42.844**	**5.885**	**48.729**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 11.827.568/0001-05
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração dos Fluxos de Caixa - metódo indireto
Exercicío findo em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Resultado líquido dos exercícios	**1.813**	**1.682**
Ajuste para conciliar o fluxo de caixa com o resultado líquido		
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(2.356)	(3.309)
Resulado com títulos e valores mobiliários de renda fixa	102	22
Resultado líquido ajustado	**(2.254)**	**(3.287)**
Variação de ativos/passivos		
Certificados de recebíveis imobiliários	(124)	(627)
Cotas de fundo de investimento	137	950
Taxa de administração e gestão	2	-
Outros valores a receber	-	(3)
Demais pagamentos	(27)	27
Caixa líquido das atividades operacionais	**(12)**	**347**
Fluxo das atividades de investimento		
Propriedades para investimentos	800	1.813
Caixa líquido das atividades de investimentos	**800**	**1.813**
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**347**	**555**
Caixa e equivalentes de caixa - início	575	20
Caixa e equivalentes de caixa - final	922	575
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**347**	**555**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

O Incentivo Fundo De Investimento Imobiliário – FII "Fundo" é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei no 6.385/76"), constituído sob a forma de condomínio fechado, prazo indeterminado de duração e sem personalidade jurídica, regido pelo seu regulamento , pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pelo Anexo III, da Resolução 175/2022, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo não contará com subclasses de cotas.

O Fundo tem por objetivo a aplicação de parte preponderante de seus recursos em ativos alvos de acordo com a política de investimentos e os critérios de aquisição previstos no regulamento do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias, a reformas, ou outros, através de Sociedades de Propósito Específicos ("SPEs"), nas quais o Fundo seja quotista ou acionista.

O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente: i) Auferir ganhos e/ou rendimentos por meio de venda e/ou permuta dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio; ii) auferir renda por meio de locação e/ou arrendamento dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio; iii) auferir rendimentos de outras modalidades de ativos que vier a adquirir; e iv) auferir ganho de capital nas negociações de outras modalidades de ativos de seu patrimônio.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de junho de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de setembro de 2025, que autorizou sua divulgação. As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas comparativamente ao exercício findo em 30 de junho de 2024.

3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos.

Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários (“regime de competência”).

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de “Resultado com títulos de renda fixa”.

d. Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota divulgado pela Administradora.

e. Empreendimentos imobiliários

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo

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

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

g. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

h. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e 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.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

j. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2025, o saldo de caixa do Fundo é R$ 1 (R$ 1 em 2024), e está representando por depósito bancário a vista.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui R$ 921 (R$ 574 em 2024) em aplicações financeiras representadas por operação compromissadas lastreadas por títulos públicos Federais.

5. Títulos e valores mobiliários

a. Cotas de Fundos de Investimentos

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo possuía investimento em cotas de Fundos, conforme quadro abaixo:

	Em 30 de Junho de 2025	
Cotas de Fundos de Investimento	**Valor Custo**	**Valor Justo**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**21.512**	**28.851**
Cardinal Partners RF Ativo FI RF	21.512	28.851
Cotas de Fundos Multimercado	**5.371**	**6.436**
Cardinal Partners Retorno Absoluto Institucional FI Multimercado	5.371	6.436
Cotas de Fundos Imobiliário	**1.302**	**1.253**
BTLG11	131	127
CPTS11	80	75
HGLG11	82	86
KNSC11	87	90
PORD11	81	86
RBRP11	11	12
RECR11	83	86
CLIN11	71	70
CPSH11	54	48
CPTS11	80	75
HGRE11	135	120
HGRU11	33	29
KNIP11	46	45
PVBI11	47	46
VCRR11	35	33
XPML11	246	225

	Em 30 de Junho de 2024	
Cotas de Fundos de Investimento	**Valor Custo**	**Valor Justo**

Cotas de Fundos de Renda Fixa	**22.363**	**26.994**
Cardinal Partners RF Ativo FI RF	22.363	26.994
Cotas de Fundos Multimercado	**5.500**	**6.010**
Cardinal Partners Retorno Absoluto Institucional FI Multimercado	5.500	6.010
Cotas de Fundos Imobiliário	**1.351**	**1.317**
BTLG11	131	128
CPTS11	80	83
HGLG11	91	87
KNSC11	93	92
PORD11	93	91
RBRP11	14	14
RECR11	88	86
CLIN11	71	72
CPSH11	54	54
CPTS11	80	83
HGRE11	135	119
HGRU11	33	30
KNIP11	46	48
PVBI11	61	55
VCRR11	35	32
XPML11	246	244

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo apropriou receitas aplicações em Cotas de Fundo de Investimento no valor de R$ 2.356 (R$ 3.309 em 2024), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento”.

b. Títulos de Renda Fixa

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía investimento em títulos de Renda Fixa, conforme quadro abaixo:

Ativo	Remuneração	Emissão	Data de vencimento	Quantidade	Valor
CRI-21H1078699	IPCA +5,1531%	15/10/2021	16/10/2028	559,00	627

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía investimento em títulos de Renda Fixa, conforme quadro abaixo:

Ativo	Remuneração	Emissão	Data de vencimento	Quantidade	Valor
CRI-21H1078699	IPCA +5,1531%	15/10/2021	16/10/2028	559,00	605

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo apropriou receitas de aplicações em Certificado de recebíveis imobiliários no valor de R$56 (R$ 4 em 2024), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Resultado com Títulos Valores Mobiliários de Renda Fixa”.

6. Empreendimentos Imobiliários

a. Estoque de imóveis

Os estoques de imóveis destinados à venda, sendo que o registro contábil destes imóveis é pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, estão assim representados:

Em 30 de junho de 2025

Nº	Empreendimento	Endereço	Complemento	Cidade	Matricula	Valor
1	EUROVILLE	RUA DOIS, QUADRA CH, CHACARA 37/43, 116	LOJA 2	GOIANIA	86749	231
2	INTERCITY HOTEL	AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A	APTO 312	BELO HORIZONTE	81409	184
3	INTERCITY HOTEL	AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A	APTO 411	BELO HORIZONTE	81430	243
4	INTERCITY HOTEL	AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A	APTO 611	BELO HORIZONTE	81474	243
5	INTERCITY HOTEL	AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A	APTO 811	BELO HORIZONTE	81518	243
6	INTERCITY HOTEL	AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A	APTO 912	BELO HORIZONTE	81541	184
7	HOTEL & SPA SAN DIEGO	AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500	SALA 04	SETE LAGOAS	39983	169
8	HOTEL & SPA SAN DIEGO	AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500	APTO 518	SETE LAGOAS	39771	246
9	HOTEL & SPA SAN DIEGO	AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500	APTO 711	SETE LAGOAS	40360	174
10	HOTEL & SPA SAN DIEGO	AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500	APTO 911	SETE LAGOAS	41037	174
11	TERRENO LIVRE	RUA GERMANO DEMUTCH - LOTE 12 / QUADRA G	LOTE 12	CURITIBA	83403	630
12	TERRENO LIVRE	ROD. BR-277 (CURITIBA - P. GROSSA), 7291 - RUA E	LOTE 44	CURITIBA	179008	1.476
13	PORTO SEGURO	AV. PORTO DOS SANTOS, 456	CASA 02 - LOTE 38 - QUADRA B	RIO DAS OSTRAS	16995	137
14	TERRENO LIVRE	AV. BRASIL 35822		RIO DE JANEIRO	93799	562
15	ONE OFFICES RECREIO	AV. DAS AMÉRICAS, 18000	SALA 405C	RIO DE JANEIRO	389936	109
16	ONE OFFICES RECREIO	AV. DAS AMÉRICAS, 18000	SALA 406C	RIO DE JANEIRO	389937	109
17	ONE OFFICES RECREIO	AV. DAS AMÉRICAS, 18000	SALA 407C	RIO DE JANEIRO	389938	109
18	VISION OFFICES	AV. EMBAIXADOR ABELARDO BUENO, 3.500	SALA 901	RIO DE JANEIRO	350102	174
19	INSIDE OFFICES	AV. GEREMÁRIO DANTAS, 1389	SALA 508	RIO DE JANEIRO	386766	109
20	INSIDE OFFICES	AV. GEREMÁRIO DANTAS, 1389	SALA 509	RIO DE JANEIRO	385533	94
21	CRYSTAL MALL	EST. DOS BANDEIRANTES, 7967	LOJA 119	RIO DE JANEIRO	388489	329
22	CRYSTAL MALL	EST. DOS BANDEIRANTES, 7967	SALA 315	RIO DE JANEIRO	388561	119
23	CRYSTAL MALL	EST. DOS BANDEIRANTES, 7967	SALA 327	RIO DE JANEIRO	388573	119
24	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 220	RIO DE JANEIRO	393914	95
25	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 233	RIO DE JANEIRO	393927	118
26	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 243	RIO DE JANEIRO	393937	100
27	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 244	RIO DE JANEIRO	393938	161
28	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 260	RIO DE JANEIRO	393954	95
29	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 270	RIO DE JANEIRO	393964	95

Nº	Empreendimento	Endereço	Complemento	Cidade	Matricula	Valor
30	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 274	RIO DE JANEIRO	393968	100
31	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 286	RIO DE JANEIRO	393980	95
32	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 314	RIO DE JANEIRO	394002	100
33	MAXXY BUSINESS FREGUESIA	EST. DOS TRÊS RIOS, 1097	SALA 537	RIO DE JANEIRO	388869	96
34	MAXXY BUSINESS FREGUESIA	EST. DOS TRÊS RIOS, 1097	SALA 538	RIO DE JANEIRO	388870	96
35	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 201	RIO DE JANEIRO	364627	159
36	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 205	RIO DE JANEIRO	364631	159
37	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 229	RIO DE JANEIRO	364654	114
38	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 501	RIO DE JANEIRO	364713	160
39	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 601	RIO DE JANEIRO	364739	160
40	RESIDENCIAL SEASONS	RUA BARRA BONITA, 35	APTO 401 + 1 VAGA	RIO DE JANEIRO	412680	390
41	CONNECTION OFFICE MADUREIRA	RUA CAROLINA MACHADO, 560	SALA 240 + 1 VAGA	RIO DE JANEIRO	216386	123
42	CONNECTION OFFICE MADUREIRA	RUA CAROLINA MACHADO, 560	SALA 424 + 1 VAGA	RIO DE JANEIRO	216454	123
43	ECOVILLE	ROD. PRES. CASTELLO BRANCO, KM 46,2 - AV. TEVERE, 99 (RUA 17)	LOTE 01 / QDR.58	ARACARIGUAMA	39861	1.110
44	ECOVILLE	ROD. PRES. CASTELLO BRANCO, KM 46,2 - RUA AMERICO VESPUCCI, 99 (RUA 1)	LOTE 02 / QDR.29	ARACARIGUAMA	39853	899
				TOTAL		**10.715**

Em 30 de junho de 2024

Nº	Empreendimento	Endereço	Complemento	Cidade	Matrícula	Valor
1	TERRA MUNDI SANTOS DUMONT	RUA PENIDO BURNIER, QUADRA N, LOTES 01/20 + VAGA 342 (1º SUBSOLO)	APTO 1204 - BLOCO 3	GOIANIA	109072	228
2	TERRA MUNDI SANTOS DUMONT	RUA PENIDO BURNIER, QUADRA N, LOTES 01/20 + VAGA 113 (2º SUBSOLO)	APTO 408 - BLOCO 2	GOIANIA	108866	264
3	TERRA MUNDI SANTOS DUMONT	RUA PENIDO BURNIER, QUADRA N, LOTES 01/20 + VAGA 144 (2º SUBSOLO)	APTO 501 - BLOCO 4	GOIANIA	109447	283
4	EUROVILLE	RUA DOIS, QUADRA CH, CHACARA 37/43, 116	LOJA 2	GOIANIA	86749	172
5	INTERCITY HOTEL	AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A	APTO 312	BELO HORIZONTE	81409	204
6	INTERCITY HOTEL	AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A	APTO 411	BELO HORIZONTE	81430	271
7	INTERCITY HOTEL	AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A	APTO 611	BELO HORIZONTE	81474	271
8	INTERCITY HOTEL	AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A	APTO 811	BELO HORIZONTE	81518	271
9	INTERCITY HOTEL	AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A	APTO 912	BELO HORIZONTE	81541	204
10	HOTEL & SPA SAN DIEGO	AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500	SALA 04	SETE LAGOAS	39983	164
11	HOTEL & SPA SAN DIEGO	AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500	APTO 518	SETE LAGOAS	39771	239
12	HOTEL & SPA SAN DIEGO	AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500	APTO 711	SETE LAGOAS	40360	169
13	HOTEL & SPA SAN DIEGO	AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500	APTO 911	SETE LAGOAS	41037	169
14	TERRENO LIVRE	RUA GERMANO DEMUTCH - LOTE 12 / QUADRA G	LOTE 12	CURITIBA	83403	620
15	TERRENO LIVRE	ROD. BR-277 (CURITIBA - P. GROSSA), 7291 - RUA E	LOTE 44	CURITIBA	179008	1.255
16	PORTO SEGURO	AV. PORTO DOS SANTOS, 456	CASA 02 - LOTE 38 - QUADRA B	RIO DAS OSTRAS	16995	146
17	TERRENO LIVRE	AV. BRASIL 35822		RIO DE JANEIRO	93799	523
18	ONE OFFICES RECREIO	AV. DAS AMÉRICAS, 18000	SALA 405C	RIO DE JANEIRO	389936	116
19	ONE OFFICES RECREIO	AV. DAS AMÉRICAS, 18000	SALA 406C	RIO DE JANEIRO	389937	116
20	ONE OFFICES RECREIO	AV. DAS AMÉRICAS, 18000	SALA 407C	RIO DE JANEIRO	389938	116
21	VISION OFFICES	AV. EMBAIXADOR ABELARDO BUENO, 3.500	SALA 901	RIO DE JANEIRO	350102	166

Nº	Empreendimento	Endereço	Complemento	Cidade	Matrícula	Valor
22	INSIDE OFFICES	AV. GEREMÁRIO DANTAS, 1389	SALA 508	RIO DE JANEIRO	386766	112
23	INSIDE OFFICES	AV. GEREMÁRIO DANTAS, 1389	SALA 509	RIO DE JANEIRO	385533	97
24	CRYSTAL MALL	EST. DOS BANDEIRANTES, 7967	LOJA 119	RIO DE JANEIRO	388489	294
25	CRYSTAL MALL	EST. DOS BANDEIRANTES, 7967	SALA 315	RIO DE JANEIRO	388561	133
26	CRYSTAL MALL	EST. DOS BANDEIRANTES, 7967	SALA 327	RIO DE JANEIRO	388573	133
27	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 220	RIO DE JANEIRO	393914	100
28	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 233	RIO DE JANEIRO	393927	123
29	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 243	RIO DE JANEIRO	393937	105
30	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 244	RIO DE JANEIRO	393938	168
31	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 260	RIO DE JANEIRO	393954	100
32	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 270	RIO DE JANEIRO	393964	100
33	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 274	RIO DE JANEIRO	393968	105
34	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 286	RIO DE JANEIRO	393980	100
35	Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band	EST. DOS BANDEIRANTES, 8591	SALA 314	RIO DE JANEIRO	394002	105
36	MAXXY BUSINESS FREGUESIA	EST. DOS TRÊS RIOS, 1097	SALA 537	RIO DE JANEIRO	388869	93
37	MAXXY BUSINESS FREGUESIA	EST. DOS TRÊS RIOS, 1097	SALA 538	RIO DE JANEIRO	388870	93
38	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 201	RIO DE JANEIRO	364627	185
39	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 205	RIO DE JANEIRO	364631	185
40	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 229	RIO DE JANEIRO	364654	132
41	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 501	RIO DE JANEIRO	364713	185
42	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 601	RIO DE JANEIRO	364739	185
43	CONNECTION OFFICES	EST. DOS TRÊS RIOS, 741	SALA 602	RIO DE JANEIRO	364740	143
44	RESIDENCIAL SEASONS	RUA BARRA BONITA, 35	APTO 401 + 1 VAGA	RIO DE JANEIRO	412680	379
45	CONNECTION OFFICE MADUREIRA	RUA CAROLINA MACHADO, 560	SALA 240 + 1 VAGA	RIO DE JANEIRO	216386	122
46	CONNECTION OFFICE MADUREIRA	RUA CAROLINA MACHADO, 560	SALA 424 + 1 VAGA	RIO DE JANEIRO	216454	122
47	ECOVILLE	ROD. PRES. CASTELLO BRANCO, KM 46,2 - AV. TEVERE, 99 (RUA 17)	LOTE 01 / QDR.58	ARACARIGUAMA	39861	919
48	ECOVILLE	ROD. PRES. CASTELLO BRANCO, KM 46,2 - RUA AMERICO VESPUCCI, 99 (RUA 1)	LOTE 02 / QDR.29	ARACARIGUAMA	39853	747
49	PATTEO MOGILAR SKY MALL & OFFICES	RUA MANUEL DE OLIVEIRA, 269 + 1 VAGA	SALA COMERCIAL 210	MOGI DAS CRUZES	72784	289
				TOTAL		**11.515**

b. Rendas com aluguel

O Fundo apresentou rendas com aluguéis no exercício findo em 30 de junho de 2025, no montante de R$ 170 (R$ 220 em 2024).

c. Valor justo

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizado quando existem dados amostrais semelhantes ao avaliando. Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos dados comparáveis (ex.: terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, salas, armazéns).

O objetivo dos laudos é apresentar a avaliação do imóvel referenciado na abertura. A finalidade da presente avaliação é a Determinação do Valor de Mercado de seu objeto, obedecendo, de acordo com o caso, às diretrizes preconizadas pelas NBR 14653, utilizando como base o grau de fundamentação e precisão sendo atingidos (i) Fundamentação -Grau II e (ii)Precisão - Grau III, obedecendo a correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a Equity Engenharia e Avaliações, empresa de avaliação externa e independente, com adequada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade avaliada, procedeu com a avaliação dos imóveis do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo de R$ 414.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

I. Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no Fundo. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e

resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação;(e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) política habitacional; (h) instabilidade social e política; e (i) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos ativos passíveis de investimento pelo Fundo e das cotas. O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas de emissão do Fundo. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas de sua emissão, além de dificultar o eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os imóveis alvo , os outros ativos passíveis de investimento e os cotistas e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos cotistas. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus cotistas a novos

recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que: (a) não distribua menos de 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, bem como: (b) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador e/ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Ainda, segundo a Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis o Fundo e aos cotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus cotistas. O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis alvo ou outros ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, consequentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de: (a) desapropriação de imóvel alvo investido pelo Fundo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da lei; (b) perda do imóvel alvo e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e (c) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos imóveis alvo , impactando em eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos imóveis alvo que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do respectivo contrato de locação, contrato de arrendamento ou escritura de constituição de direito de superfície etc.

II. Riscos relacionados ao setor imobiliário e aos imóveis alvo

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis alvo, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do regulamento poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os cotistas. Os imóveis alvo serão até a data da efetiva aquisição pelo Fundo objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis alvo e aos respectivos contratos e ocupantes. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado imóvel alvo pelo Fundo; (b) comprometer a validade e a segurança de eventuais contratos imobiliários preliminares relativos a determinado imóvel alvo, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do imóvel alvo, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que a classe poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do imóvel alvo pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do imóvel alvo, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido imóvel alvo. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos imóveis alvo e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos imóveis alvo . Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

A ausência temporária de registro de contratos imobiliários e competentes escrituras públicas de compra e venda relativos aos imóveis alvo nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os imóveis alvo. Após a aquisição dos imóveis alvo pelo Fundo, e enquanto os contratos imobiliários e as respectivas escrituras públicas de compra e venda dos imóveis alvo não tiverem sido registrados em nome do Fundo nos cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes imóveis alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis alvo para o patrimônio do Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

Riscos ambientais: Os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo e a compor seu Ativo podem estar situados em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura ou ainda em regiões rurais, podendo ocorrer problemas ambientais, 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. As operações dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. Ainda, eventualmente, os imóveis podem necessitar de licenças ambientais especificas para seu funcionamento, as quais, por serem emitidas por autarquias públicas, podem impactar nas suas operações caso haja qualquer interrupção ou vencimento.

Os empreendimentos imobiliários de investimento pelo Fundo podem se sujeitar a eventuais atrasos. Tais atrasos podem ocorrer na conclusão do empreendimento imobiliário, na obtenção do correspondente “habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, o que poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Para fins de utilidade pública e interesse social, os imóveis alvo podem ser desapropriados de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa. De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis alvo também pode ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos imóveis alvo podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de seu patrimônio estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados a tais ativos (incluindo, especialmente, os imóveis alvo). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas o Fundo e aos cotistas.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos imóveis alvo , bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas. Os imóveis alvo poderão ser objeto de seguro contratado por terceiros que ocupem os imóveis alvo, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os imóveis alvo contra a ocorrência de sinistros. Há determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se

qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Em caso de inexistência de contratos de garantia específicos, o Fundo estará sujeito aos riscos de crédito de eventuais adquirentes dos imóveis alvo, de modo que o inadimplemento por parte de eventuais adquirentes de imóveis alvo poderá afetar os resultados do Fundo. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da venda dos imóveis alvo, excluídas as despesas previstas no regulamento como despesas do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos de compradores a título de venda dos imóveis alvo. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito de quaisquer terceiros que ocupem os imóveis alvo, e dos adquirentes de seus imóveis alvo.

A eventual existência de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais poderá afetar adversamente o valor dos imóveis alvo e, conforme o caso, os resultados do Fundo. Os imóveis alvo, conforme o caso, serão objeto de procedimentos de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados aos imóveis alvo, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados os imóveis alvo estão, ou estiveram, contaminados. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos de imóveis alvo e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor dos imóveis alvo, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do regulamento que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

Na qualidade de proprietário dos imóveis alvo, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Na qualidade de proprietário dos imóveis alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial.

Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis alvo podem afetar a rentabilidade do Fundo. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis alvo. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos imóveis alvo, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito. Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos imóveis alvo. A concentração dos investimentos do Fundo nos imóveis alvo potencializará os riscos a que o Fundo se encontra sujeito, conforme descritos no regulamento, aumentando os riscos de o Fundo e os cotistas sofrerem perdas.

O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóveis ou, conforme o caso, titular dos Direitos Reais, estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias necessárias à sua manutenção, à sua conservação e a eventuais reparos, incluindo aquelas elencadas no regulamento. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis, a Instituição Administradora poderá formar uma Reserva de Contingência, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas. A formação da Reserva de Contingência e o pagamento de tais despesas extraordinárias poderão ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

III. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas

Podem ocorrer flutuações no valor dos imóveis alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo que não os imóveis alvo. O valor dos imóveis alvo e dos outros ativos que integram o patrimônio do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos imóveis alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Os ativos integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos a riscos de liquidez. A aplicação do Fundo nos imóveis alvo e demais ativos que integrarem o patrimônio do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os imóveis alvo e demais ativos integrantes de seu patrimônio, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

As cotas estão sujeitas a riscos de liquidez. Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente. Além disso, o investidor deve observar o fato de que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, o Fundo e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

A propriedade das cotas não confere aos cotistas qualquer direito sobre os imóveis alvo e/ou sobre os demais ativos ou outros ativos integrantes do patrimônio. A propriedade das cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os imóveis alvo, bem como demais ativos e outros ativos integrantes do patrimônio ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos do patrimônio de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas.

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, da venda dos imóveis alvo. Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos imóveis alvo. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Os cotistas podem ser diluídos em novas ofertas de cotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência. Nos termos do regulamento, será garantido aos cotistas do Fundo que tenham subscrito e integralizado suas cotas em emissões anteriores, o direito de preferência na subscrição de quotas em novas emissões do Fundo, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício na própria assembleia geral que deliberar pela nova emissão de cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de cotas, os cotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de quotas de novas emissões estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação relativa no Fundo.

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo. Conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

IV. Outros riscos

Os demais ativos do patrimônio do Fundo, além dos imóveis alvo, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais outros ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo. Além dos riscos associados mais diretamente aos imóveis alvo e aos resultados das operações relacionadas com a venda dos imóveis alvo, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais ativos de seu patrimônio, dentre os quais destacam-se os seguintes: (a) oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos outros ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos outros ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional; (b) os outros ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos outros ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos outros ativos; (c) o Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de outros ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de outros ativos ou das contrapartes nas operações integrantes do patrimônio, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e (d) a precificação dos outros ativos integrantes do patrimônio deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado (“mark-to-market”) poderão ocasionar variações nos valores dos outros ativos integrantes do patrimônio, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo. O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos outros ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais.

b. Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo manter posições em mercados derivativos, direta ou por meio de fundo de investimento (a) a descoberto; ou (b) que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo ou do fundo de investimento investido.

9. Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão forma nominativa e escritural. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, proibido o resgate de cotas.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 37.122.134,4905 (37.122.134,4905 em 2024) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$1,312662 (R$ 1,26382421 em 2024) totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante total de R$48.729 (R$ 46.916 em 2024)

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício foram a seguinte:

Exercícios	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio

Em 30/06/2025	1,312662	3,86	47.870
Em 30/06/2024	1,263824	3,72	46.199

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

Quando da emissão de cotas, não haverá limitação de subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de cotas do Fundo por qualquer investidor, inclusive incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ficando desde já ressalvado que se o Fundo 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 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Admite-se a integralização de cotas da CLASSE em imóveis, bem como direitos relativos a imóveis e, ainda, títulos e valores mobiliários, à luz do disposto no artigo 8º, do Anexo III, da Resolução 175/2022.

Na data da primeira integralização das cotas do Fundo, o Preço de Integralização será igual ao Preço de Emissão.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram integralizadas novas cotas.

b. Amortizações e resgates de cotas

O Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo proibido o resgate de cotas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve amortizações de cotas.

c. Negociação de cotas

As cotas do Fundo somente poderão ser registradas para negociação em bolsa da B3.

As cotas do Fundo não poderão ser registradas em outro mercado de negociação, inclusive no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Os Cotistas somente poderão negociar suas cotas no mercado secundário após a integralização das cotas e o início do funcionamento do Fundo, ressalvado o disposto no regulamento.

12. Política de distribuição de resultados

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

O Fundo deverá 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, 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.
A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram distribuídos rendimentos aos cotistas.

13. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Graphen Investimentos Ltda.
Custódia:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos, incluindo aqueles utilizados como lastro para as operações compromissadas, estão registrados no SELIC - Sistema Especial de Liquidação e Custódia e os títulos privados estão registrados na CETIP S.A. - Mercados Organizados.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

14. Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo está sujeito à taxa de administração de 1,5% ao ano sobre o valor do seu patrimônio líquido, ou a valor mínimo mensal de R$ 2, o que for maior, a qual remunera os serviços de administração fiduciária, a título de taxa de gestão o Fundo paga 80% da taxa de administração acima.

Adicionalmente pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração será devido um valor equivalente a 0,022% ao ano aplicado sobre patrimônio líquido total do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 2, o que for maior.

Os valores descritos acima serão reajustados anualmente pelo IGP-M (FGV).

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de administração serão efetuados diretamente pelo Fundo a cada qual, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite da taxa de administração descrita nessa nota explicativa.

O Fundo também remunerará a Gestora a título de taxa de performance, relacionada ao desempenho das atividades prioritárias da CLASSE, sendo que, toda vez que ocorrer alienação total ou parcial dos imóveis, a Gestora fará jus 5% do valor alienado.

O Fundo também remunerará a Gestora a título de taxa de performance, relacionada ao desempenho das atividades de cobrança do Fundo, a qual dependerá da forma utilizada pela Gestora para recuperação dos ativos, conforme:

(i) 5% do valor recuperado para o Fundo, a ser recebido por meio de cada acordo extrajudicial, utilizando-se instrumento diferente ou os instrumentos constitutivos do Direito de crédito original.

(ii) 8% do valor recuperado para o Fundo, a ser recebido por meio de cada demanda judicial, englobada a remuneração do escritório de advocacia contratado para o patrocínio da causa.

A taxa de performance é apurada sempre que o Fundo receber valores decorrentes da recuperação bem-sucedida por parte da Gestora, sendo paga em até 30 (trinta) dias do recebimento pelo Fundo do valor, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração.

A despesa correspondente a taxa de administração está apresentada na demonstração do resultado em “Taxa de Administração e Gestão” no montante de R$ 715 no exercício findo em 30 de junho de 2025 (R$ 685 em 2024).

b. Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R$ 47.870 (R$ 46.199 em 2024) foram os seguintes:

	30/06/2025		30/06/2024	
Outras despesas	**Valor**	**(%) PL Médio**	**Valor**	**(%) PL Médio**
Patrimônio líquido médio	**47.870**	**-**	**46.199**	-
Taxa de administração e gestão	(715)	1,49%	(685)	1,48%
Taxa de performance	(60)	0,13%	(80)	0,17%
Despesa com CETIP/SELIC	(11)	0,02%	(39)	0,08%
Taxa de custódia e auditoria	(38)	0,08%	(37)	0,08%
Consultoria jurídica	(1)	0,00%	(13)	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	(13)	0,03%	(10)	0,02%
Despesa com imóveis	(333)	0,70%	(800)	1,73%
Demais despesas	(108)	0,23%	(113)	0,24%
Total	**(1.279)**	**2,67%**	**(977)**	**3,85%**

15. Deliberações em assembleias

Através do Ato da Administradora datado de 30 de junho de 2025, foi realizado a adaptação do regulamento aos termos da Resolução CVM 175.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 01 de novembro de 2024, foram aprovadas as Demonstrações Financeiras com o exercício social findo em 30 de junho de 2024

16. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(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.

17. 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

b. Lei 14.754/2023

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

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

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

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

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19. Demandas judiciais

Em 10 de junho de 2014, a JNT Investimentos Ltda., emissora da CCB adquirida pelo Fundo, requereu o deferimento de sua recuperação judicial, o que foi deferido pelo Juiz da 7ª Vara Cível de Guarulhos, Estado de São Paulo, em 12 de dezembro de 2014.

No Edital contendo a 1ª Relação de Credores, a JNT Investimentos Ltda. não individualizou os valores devidos ao Fundo de Investimento, e, ademais, indicou um crédito genérico a favor do Banco BRJ S.A., não obstante os termos de cessão assinado com o Fundo de Investimento.

Em 19 de março de 2015, a JNT Investimentos Ltda. apresentou seu plano de recuperação judicial e, em 25 de maio de 2015, o Edital de Credores. O Fundo apresentou, então, Habilitação de Crédito perante o Administrador Judicial, através da qual requereu (i) sua inclusão na Relação de Credores, em substituição ao Banco BRJ S.A. como credor da CCB nº 03; (ii) a classificação de seu crédito como extraconcursal, devido à garantia de alienação fiduciária de imóvel; (iii) a indicação correta da importância de seu crédito, no montante atualizado de R$ 2.735; e (iv) sucessivamente, a exclusão de seu crédito até essa importância dos efeitos da Recuperação Judicial, por se tratar de crédito extraconcursal.

Em seguida o Administrador Judicial apresentou sua Relação de Credores, a qual o Fundo não foi arrolada. Seu crédito foi atribuído erroneamente ao Banco BRJ S.A. Desse modo, o Fundo apresentou tempestivamente Impugnação de Crédito, através da qual requereu os mesmos itens descritos no parágrafo anterior. O Administrador Judicial opinou pela procedência parcial da Impugnação, para incluir o crédito do Fundo, no valor de R$ 2.735, na classe III (quirografário), bem como para reduzir o crédito do Banco BRJ S.A. pelo mesmo valor, mantendo-o na classe II (garantia real).

Os assessores jurídicos avaliaram as ações em questão e classificou a possibilidade de êxito como possível.

Execução da Garantia

Embora a JNT Investimentos Ltda. esteja em recuperação judicial, o crédito da CCB nº 03 está garantido, dentre outros, por alienação fiduciária do imóvel matriculado sob o nº 93.799 no 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. Tal imóvel foi avaliado, em 30 de novembro de 2016, pelo valor de R$ 6.482. O Fundo possui 16,13% desse total.

Em 18 janeiro de 2017, houve a consolidação da propriedade sobre o imóvel em favor dos credores.

Em 18 de agosto de 2022 essas CCBs foram cedidas por R$ 4.000 mil, com a entrada do valor financeiro em 01 de setembro de 2022.

20. Transações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo havia realizado as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas com parte relacionada

Despesa	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	RJI CTVM Ltda.	Administradora
Taxa de custódia	RJI CTVM Ltda.	Custodiante
Taxa de gestão e performance	Graphen Investimentos Ltda.	Gestora

21. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

22. Diretor e contador

Enio Carvalho Rodrigues
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O

******