



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

(CNPJ: 57.811.221/0001-67)

Demonstrações Contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações contábeis	2-6
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do Resultado	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração do Fluxo de Caixa – método direto	10
Notas explicativas da Administração às Demonstrações contábeis	11-30

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Administradores e quotistas do

Fundo De Investimento Imobiliário Sofia

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa pelo método direto para o período de 25 de novembro de 2024 (Início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia em 30 de junho de 2025, e o desempenho de suas operações para o período de 25 de novembro de 2024 (Início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Investimento em ações de companhia de capital fechado

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 05, em 30 de junho de 2025, o Fundo concentra seus investimentos em ações das companhias Décima Terceira UFV Geração Solar S.A e Vigésima Sexta UFV Locação Solar S.A (“Companhias investidas”), as quais foram avaliadas pelo método de valor justo, no montante R\$ 28.908 mil, equivalente a 86,64% de seu patrimônio líquido. A Administradora estima o valor justo das companhias investida baseando-se em avaliação econômico-financeira pela metodologia de fluxo de caixa em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Por esse motivo, em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, realização e a existência dos investimentos como assuntos relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) exame da existência dos investimentos através do livro de ações; (iii) realização de procedimentos adicionais de auditoria para a Décima Terceira UFV Geração Solar S.A e Vigésima Sexta UFV Locação Solar S.A que contemplam: (a) obtivemos o balancete das investidas na data-base; (b) realizamos o confronto dos saldos e (c) realizamos análises referente os valores relevantes e materiais que necessitariam de documentação suporte (iv) envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas para revisão do laudo de avaliação dos investimentos avaliados a valor justo, que englobaram: (a) revisão dos modelos matemáticos; (b) avaliação das premissas adotadas para fluxo de caixa descontado; (c) revisão das bases de cálculo utilizadas; e (v) testes de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para valorização, realização e existência do ativo e o resultado obtido no exercício findo em 30 de junho de 2025, foram aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

De acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do fundo devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo fundo e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício- Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/20214; (ii) confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora. (iii) exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para valorização e existência do ativo e o resultado obtido no exercício findo em 30 de junho de 2025, foram aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a 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 a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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.
- 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se 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 a 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 do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/0001-67

Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Balanco Patrimonial**Posição em 30 de junho de 2025***(Valores expressos em milhares de reais)*

Ativo	Nota	2025	
		Qtde.	Valor
Caixa e equivalentes de caixa	4		69
Disponibilidades			1
Depósitos bancários (*)			1
Operações interfinanceiras			68
LFT - Letras financeiras do Tesouro		79	68
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária	5		33.442
Ações de companhias fechadas			28.908
UFV Lavras		500	14.454
UFV Monte Sião		500	14.454
Cotas de Fundos imobiliários			4.534
Atlas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada		29.142	4.534
Valores a receber			11
Outros valores a receber			11
Total do Ativo			33.522
Passivo			
Circulante			153
Valores a pagar			153
Outras despesas			83
IRRF a recolher			46
Auditoria			10
Taxa de Administração			8
Taxa de gestão			5
Taxa de custódia			1
Total do Passivo			153
Patrimônio Líquido			33.369
Total do Patrimônio Líquido e do Passivo			33.522

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/0001-67

Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Demonstração do Resultado**Para o período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) à 30 de junho de 2025***(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)*

Composição do resultado do exercício	Nota	2025
Resultados		3.503
<u>Rendas com títulos e valores mobiliários</u>	5	3.434
Resultado com ações de companhia fechada		3.067
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário		367
<u>Operações interfinanceiras de liquidez</u>		69
Resultado com operações compromissadas	4	69
Encargos		(416)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(226)
Serviços de avaliação		(115)
Consultoria		(56)
Serviços de estruturação		(50)
Auditoria Externa		(5)
<u>Despesas da Administração</u>		(89)
Taxa de Administração		(55)
Taxa de Gestão		(14)
Taxa de Cogestão		(14)
Despesa de Controladoria		(6)
<u>Demais despesas</u>		(101)
Taxa de fiscalização CVM		(80)
Despesas diversas		(17)
Despesa de taxa ANBIMA		(4)
Lucro líquido do período		3.087
Quantidade de cotas integralizadas		322.582,0000
Prejuízo/lucro líquido por cota integralizada - R\$		9,570815

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/0001-67

Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) à 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido
Saldo em 25 de novembro de 2024 (*)		-	-	-	-
Emissão de cotas	11	30.789	-	-	30.789
Lucro líquido do exercício		-	3.087	-	3.087
Resultado distribuído no período	13	-	-	(507)	(507)
Saldo em 30 de junho de 2024		30.789	3.087	(507)	33.369

* Data de início das atividades do Fundo

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/0001-67

Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método direto**Para o período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) à 30 de junho de 2025****(Valores expressos em milhares de reais)**

	Nota	2025
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
(+) Resultado com operações compromissadas	4	69
(-) Pagamento de despesas com serviços de avaliação		(110)
(-) Pagamento taxa CVM		(80)
(-) Pagamento de taxa de escrituração		(51)
(-) Pagamento de taxa de administração		(47)
(-) Pagamento de taxa de distribuição		(9)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(9)
(-) Pagamento de taxa de custódia		(5)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)
(-) Recebimento de receitas diversas		(4)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(250)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário		(4.490)
(+) Resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário		323
(-) Aquisição de ações em companhia fechadas		(25.841)
Caixa líquido das atividades de investimento		(30.008)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Distribuição de rendimentos	13	(461)
(+) Emissão de cotas	11	30.789
Caixa líquido das atividades de financiamento		30.328
Variação no caixa e equivalentes de caixa		69
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		69
Variação no caixa e equivalentes		69
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		3.087
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário		(367)
Resultado com ações de companhias fechadas		(3.067)
Aumento de outros passivos		107
(Aumento) de outros ativos		(11)
Caixa líquido das atividades operacionais		(250)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Sofia ("Fundo") foi constituído em 21 de outubro de 2024 e iniciou suas atividades em 25 de novembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destinado a receber aplicações de investidores em geral sejam objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro ordinário perante a CVM, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores qualificados conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investir, preponderantemente, em (i) imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição destes Imóveis Alvo para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (em conjunto, "Ativos Alvo").

As aplicações realizadas no Fundo podem incorrer em variações negativas no valor da cota do Fundo, ocasionando possível perda do capital investido. Com isso, pode haver a necessidade de aporte adicional do cotista.

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

A administração e gestão da carteira do Fundo é realizada pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora" e "Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Resolução nº 516/11 pela Resolução CVM 175/22 e 192/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde 23 de outubro de 2024, 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

Essas demonstrações contábeis, foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 29 de setembro de 2025 que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis decorrem das normas da CVM e, dentre essas práticas, destacam-se as seguintes:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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 apresentadas em milhares de reais, exceto quando especificado.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

c) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Disponibilidades

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

(i) Cotas de fundo de investimento

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

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

d) 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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.

(v) 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.

e) 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 nº 516/11.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

f) Outros Ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Ações

As ações disponíveis para negociações são avaliadas com base na última cotação de fechamento divulgada nas bolsas de valores, onde a ação possui regularmente maior liquidez.

i) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalente de caixa

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Operações Compromissadas - LFT	-	79	68
Total		79	69

(*) O montante de R\$ 1 em 30 de junho de 2025 está representado por depósitos à vista na Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administrador e Custodiante do Fundo);

No período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, as operações compromissadas geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 69.

5. Títulos e valores Mobiliários**5.1. Ações em companhia fechadas**

Em 30 de junho de 2025 o fundo possui investimento em ações de companhia fechadas, conforme abaixo:

Companhia	30 de junho de 2025		
	Quant.	Custo total investido	Valor justo
UFV Lavras	500	12.920	14.454
UFV Monte Sião	500	12.920	14.454
Total	1.000	25.840	28.908

Apresentamos abaixo as movimentações ocorridas no período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025:

Companhia	30 de junho de 2025		
	Compra de ações	Ajuste ao valor justo	Saldo contábil
UFV Lavras	12.921	1.533	14.454
UFV Monte Sião	12.920	1.534	14.454
Total	25.841	3.067	28.908

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

a) Descrição das companhias investidas

- **UFV Lavras**

A UFV Lavras “Vigésima Sexta UFV Locação Solar S.A.”, constituída em 16 de abril de 2021, inscrita no CNPJ 41.604.708/0001-00, localiza na área rural de Itabira - MG

- **UFV Monte Sião**

A UFV Monte Sião “Décima terceira UFV Geração Solar Ltda”, constituída em 01 de julho de 2020, inscrita no CNPJ: 37.575.226/0001-20, localiza na área rural de Itabira – MG.

b) Avaliação a valor justo

O Valor justo das companhias UFV Lavras e UFV Monte Sião, foram atualizados com base no laudo de avaliação independente elaborado pela UHY Bendoraytes.

A UHY, definiu a metodologia de fluxo de caixa descontado (DCF) como melhor método para avaliação do valor econômico das companhias investidas relacionadas acima.

Data base: 31 de maio de 2025

Período das projeções: de 2025 a 2047 – 21 anos

Margem EBITDA Projetada: Aproximadamente 78%

Taxa de desconto e sua composição: a Taxa de desconto (WACC) utilizada no modelo de avaliação das companhias foi de 16,72 %

Prêmio de risco de mercado: 7,00%

5.2. Cotas de Fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2025 o fundo possui investimento em cotas de investimento imobiliário, conforme abaixo:

Cotas de fundo de investimento imobiliário	30 de junho de 2025		
	Quant.	Valor unitário	Valor de Mercado
Atlas Fundo de investimento Imobiliário RL – Sênior	1.287	1.184,26	1.525
Atlas Fundo de investimento Imobiliário RL – Sênior II	27.855	108,0976	3.009
Total	29.142		4.534

- **Atlas Fundo de investimento imobiliário**

O FII Atlas Fundo de investimento Imobiliário foi constituído em 28 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023. O fundo tem como objetivo proporcionar

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários, que poderá ser realizado por meio da aquisição dos seguintes ativos imobiliários.

O Atlas Fundo de investimento imobiliário teve as suas demonstrações financeiras auditadas por outros auditores na data base de 31 de dezembro de 2024 com o parecer de abstenção.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção de carteira (hedge) e alavancagem de patrimônio.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento de riscos

a) Dentre os fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, incluem-se, sem limitação:

Esta Classe de Cotas poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe de Cotas e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo. O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

Risco de Liquidez: Os ativos componentes da carteira da Classe de Cotas poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe de Cotas é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las em mercados de balcão ou bolsa de valores em que as Cotas sejam admitidas para negociação. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor: O empreendedor, construtor ou incorporador de bens desta Classe de Cotas podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados desta Classe de Cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios: Esta Classe de Cotas está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios desta Classe de Cotas. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade desta Classe de Cotas.

Riscos de Mercado: Os ativos que compõem a carteira desta Classe de Cotas podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Risco de Crédito: Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a esta Classe de Cotas.

Outros Riscos Exógenos ao Controle do ADMINISTRADOR: a Classe de Cotas também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira desta Classe de Cotas, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos desta Classe de Cotas e o valor de suas cotas.

Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira desta Classe de Cotas poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado desta Classe de Cotas.

Riscos do Setor Imobiliário: Esta Classe de Cotas está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao Setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

Riscos de Despesas Extraordinárias: O FUNDO está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade do FUNDO, 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.

Risco de concentração da carteira desta Classe: O patrimônio desta Classe de Cotas poderá ser composto por um único empreendimento imobiliário, portanto, em razão dessa concentração, pode ocorrer desta Classe de Cotas sofrer prejuízos, caso a exploração dos direitos relacionados à exploração dos empreendimentos não tenha o retorno esperado ou os custos de manutenção venham a superar as estimativas iniciais.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis os recursos obtidos pela eventual cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada e a abrangência dos termos da apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais da apólice.

Necessidade de novos aportes: Pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade desta Classe de Cotas, o ajuste no preço para construção, manutenção e desenvolvimento dos Imóveis, ocorrência de despesas sem que haja liquidez na carteira desta Classe de Cotas para suportá-las, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para a liquidação das obrigações presentes e futuras desta Classe de Cotas. Em não havendo terceiros interessados na aquisição de novas cotas os atuais cotistas podem ser obrigados a aportar recursos.

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para esta Classe de Cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Demais riscos: Esta Classe de Cotas 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, inclusive em ações movidas por terceiros em face desta Classe de Cotas ou que direta ou indiretamente venham a excedê-lo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas do Fundo são nominativas, intransferíveis e mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares. Têm seu valor calculado diariamente, no encerramento do dia, com base em avaliação patrimonial que considera o valor justo dos ativos financeiros integrantes da carteira, salvo os ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento, quando aplicável. Consequentemente, o valor das cotas do Fundo está sujeito às oscilações para mais ou para menos desses ativos financeiros.

a) Emissão

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025 foram emitidas 322.582 cotas no montante de R\$ 30.789.

b) Resgate

O Fundo, quando constituído na forma de condomínio fechado não contarão com resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação antecipada da classe de Cotas do Fundo, e/ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

No período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025 não houve resgate de cotas.

c) Amortização

As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução do número de cotas emitidas, sendo que o valor estabelecido para amortização estará sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais previstas na legislação aplicável.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024 não houve amortização de cotas.

9. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administrador” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela Acura Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).
- c) Os serviços de cogestão da carteira do Fundo são prestados pela Tagus investimentos Ltda. (“CoGestora”).

10. Encargos

Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controladoria, custódia, distribuição e escrituração de suas cotas, o Fundo pagará a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (sendo (a) e (b) em conjunto).

Observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 55 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado.

Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão da carteira, o Fundo pagará ao gestor a taxa de gestão correspondente a tabela abaixo ao ano, calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração:

Patrimônio Líquido da Classe		Percentual
De	Até	
0	R\$ 45.000,00	0,20%
R\$ 45.000,00	R\$ 60.000,00	0,30%
Acima de R\$ 60.000		0,40%

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R\$ 14 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Gestão” na demonstração do resultado.

Taxa de Cogestão

Pelos serviços de cogestão da carteira, o Fundo pagará ao cogestor a taxa correspondente a tabela abaixo ao ano, calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

pagamento da remuneração:

Patrimônio Líquido da Classe		Percentual
De	Até	
0	R\$ 45.000,00	0,20%
R\$ 45.000,00	R\$ 60.000,00	0,30%
Acima de R\$ 60.000		0,40%

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de cogestão foi de R\$ 14 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Cogestão” na demonstração do resultado.

Demais taxas

Não serão devidas pelos cotistas, taxas de performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

11. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 12.286:

	25/11/2024 a 30/06/2025	Encargos s/ PL	%
Serviços de Avaliação	115		0,93
Taxa de fiscalização CVM	80		0,65
Consultoria	56		0,46
Taxa de administração	55		0,44
Serviços de estruturação	50		0,41
Despesas diversas	17		0,14
Taxa de gestão	14		0,12
Taxa de cogestão	14		0,12
Despesa de controladoria	6		0,05
Auditoria externa	5		0,04
Despesa de taxa ANBIMA	4		0,03
Total	416		3,15

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

12. Tributação

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que 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. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- (a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotistas

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (a) distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (b) auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

- i. as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. o benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
- iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

• Tributação periódica (“come-cotas”) - Lei 14.754/2023

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliário (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

13. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

A distribuição de resultados ocorrida de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025 está demonstrada abaixo:

Descrição	
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	3.503
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(416)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	3.087
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(3.067)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	153
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	173
Resultado mínimo a distribuir (95%)	164
Resultado distribuído	507
% distribuído	308,49%

No período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025 o fundo distribuiu o montante de R\$ 507, sendo R\$ 343 uma antecipação de dividendos do Fundo.

14. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

15. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5	4.534	-	-	4.534
Ações de companhia fechadas	5	-	28.908	-	28.908
Total do Ativo					33.442

16. Outras informações

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

Datas	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R\$	Rentabilidade da cota %	Valor da cota teórica R\$ (**)	Rentabilidade da cota teórica (**) %
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	12.286	103,4439	3,44 %	104,8745	4,87 %

(*) Período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025;

(**) O valor da rentabilidade teórica apresentada, desconsidera a distribuição de rendimentos de cotas ocorrida Período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025.

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

b) Classe de cotas

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, podendo ser deliberado de comum acordo entre os Prestadores de Serviço Essenciais, independente de deliberação em Assembleia Geral, a emissão de novas classes ("Classe").

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

18. Transações com partes relacionada

- a) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto a Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto a Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., no

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

montante de R\$ 9. As despesas registradas no período de 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 10.

- c) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Acura Gestora de recursos Ltda. no montante de R\$ 5. A despesa registrada no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 10.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela CLA Auditores independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

20. Alterações estatutárias

Conforme Termo de apuração da consulta formal realizada em 11 de junho de 2025, foi deliberado e aprovado os seguintes itens: **i)** A contratação da gestora de recursos Tagus Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.369.038/0001-97, com sede na Rua Dias Ferreira nº 175, sala 206, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22431-050, devidamente autorizada a administrar carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 11.248, de 23 de agosto de 2010, para a prestação dos serviços de cogestão, a partir de 11 de junho de 2025 ("Cogestão").

II) A alteração da Taxa de Gestão devida ao Gestor, para a majoração da taxa atualmente vigente, passando do percentual fixo de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano para um modelo escalonado, conforme o valor do patrimônio líquido da classe, nos seguintes termos **(a)** 0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido de até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), **(b)** 0,30% ao ano sobre o patrimônio líquido entre R\$ 45.000.000,01 (quarenta e cinco milhões de reais e um centavo) e R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e **(c)** 0,40% ao ano sobre o patrimônio líquido acima de 60.000.000,01 (sessenta milhões de reais e um centavo), mantendo-se as demais previsões atualmente praticadas; **(III)** A criação da Taxa de Cogestão devida ao Cogestor, que passa a corresponder a um modelo escalonado, conforme o valor do patrimônio líquido da classe, nos seguintes termos **(a)** 0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido de até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), **(b)** 0,30% ao ano sobre o patrimônio líquido entre R\$ 45.000.000,01 (quarenta e cinco milhões de reais e um centavo) e R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e **(c)** 0,40% ao ano sobre o patrimônio líquido acima de 60.000.000,01 (sessenta milhões de reais e um centavo), calculado mensalmente sobre **(a)** o valor contábil do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ: 57.811.221/00001-67

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2024 (data do início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

patrimônio líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

21. Eventos subsequentes

Conforme Termo de apuração da consulta formal realizada em 22 de julho de 2025, foi deliberado e aprovado os seguintes itens:

I. Deliberar sobre a rescisão da contratação da TAGUS INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.369.038/0001-97, com sede na Rua Dias Ferreira nº 175, sala 206, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22431-050, devidamente autorizada a administrar carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 11.248, de 23 de agosto de 2010, para a prestação dos serviços de gestão de recursos do Fundo., a partir de 18 de julho de 2025.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24 e 204/24, que dispõem 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 555/14, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

O Administrador 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.

* * *

Fernanda Silva Herrera

Diretor responsável

Alan Silva dos Santos

Contador CRC - 1SP344488/O-6