SÃO JORGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 31.373.514/0001-16)

Demonstrações Contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis	2 - 4
Balanço Patrimonial	5
Demonstração do Resultado	6
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	7
Demonstração do Fluxo de Caixa – Método Indireto	8
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis	9-24

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações Contábeis

Aos Administradores e quotistas do
São Jorge Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do São Jorge Fundo de Investimento Imobiliário ("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 para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do São Jorge Fundo de Investimento Imobiliário, pois devido a relevância dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Reconhecimento de ações judiciais como ativo

Conforme Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2025, o Fundo apresentava no ativo ações judiciais (ativo contingente) no montante de R$ 4.154 mil, o equivalente a 155,41% de seu Patrimônio Líquido. De acordo com parecer jurídico emitido pelos advogados responsáveis, tais ações foram avaliadas com chance de êxito remota e, consequentemente, não poderiam ter sido reconhecidas contabilmente. Desta forma, em 30 de junho de 2025, o ativo e o patrimônio líquido do Fundo auditado estavam superavaliados em R$ 4.154 mil.

Baixa de investimentos em companhias fechadas

Conforme Conforme nota explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2025, o Fundo registrou resultado negativo decorrente a desvalorização de ações de companhias fechadas, no montante de 7.202 equivalente a 269,44% do patrimônio líquido do fundo, com isso sua posição patrimonial em 30 de junho de 2025 era zero. Até a presente data não obtivemos evidência para avaliar o valor justo das companhias e consequentemente seu resultado, não sendo possível determinar eventuais ajustes se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo em 30 de junho de 2025.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram, em 23 de agosto de 2024, seu relatório de auditoria com abstenção de opinião decorrente a ausência das demonstrações financeiras das empresas investidas.

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

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre as 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

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

Digite o texto aqui

SÃO JORGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.373.514/0001-16
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Balanço Patrimonial
Posição em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

		2025			2024		
Ativo	**Nota**	**Qtde.**	**Valor**	**% Sobre o Patrimônio**	**Qtde.**	**Valor**	**% Sobre o Patrimônio**
Circulante			**4.160**	**-**		**11.758**	**68,72**
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária			**-**	**-**		**7.202**	**68,72**
Ações de companhias fechadas	**4**		**-**	**-**		**7.202**	**68,72**
Rotterdam Incorporadora SPE Eireli			-	-	4.365.000	4.365	41,65
Classic Boulevard Empreendimentos SPE Ltda			-	-	2.242.457	762	7,27
Vila de Évora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda			-	-	2.229.676	2.075	19,80
Ações judiciais	**4.1**		**4.154**	**155,41**		**-**	**-**
Processos judiciais			4.154	155,41		-	-
Valores a receber			**6**	**0,22**		**4.556**	**43,47**
AFAC - Classic Boulevard Empreendimentos SPE Ltda			-	-		4.250	40,55
AFAC -Vila de Évora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda			-	-		300	2,86
Outros valores			6	0,22		6	0,06
Total do Ativo			**4.160**	**0,22**		**11.758**	**112,19**
Passivo							
Circulante			**1.487**	**2,83**		**1.277**	**12,19**
Valores a pagar			**1.487**	**2,83**		**1.277**	**12,19**
Taxa de custódia			17	0,64		18	0,17
Taxa de gestão			1.366	0,02		1.156	11,03
Auditoria			58	2,17		66	0,63
Outras despesas			46	1,72		37	0,36
Total do Passivo			**1.487**	**2,83**		**1.277**	**12,19**
Patrimônio Líquido			**2.673**	**100,00**		**10.481**	**100,00**
Total do Patrimônio Líquido e do Passivo			**4.160**	**102,83**		**11.758**	**112,19**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO JORGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.373.514/0001-16
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Demonstração do Resultado
Para os exercicios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

Composição do resultado do exercicio	**Nota**	**2025**	**2024**
Resultados		**(7.560)**	**-**
Outras receitas e despesas operacionais		**(7.560)**	**-**
Prejuizo com ações	**4.1**	(7.202)	-
Prejuízo com AFAC	**5**	(396)	-
Outras receitas operacionais		38	-
Demais despesas		**(248)**	**(237)**
Despesa de taxa de gestão		(228)	(210)
Despesa de taxa ANBIMA		(1)	-
Despesa de auditoria		(10)	(10)
Taxa de fiscalização CVM		(9)	(16)
Despesas diversas		-	(1)
Lucro líquido do período		**(7.808)**	**(237)**
Quantidade de cotas integralizadas		12.231.732,6611	12.231.732,6611
Prejuízo/lucro líquido por cota integralizada - R$		(0,638340)	(0,023489)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO JORGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.373.514/0001-16
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Demonstração das mutações do ptrimônio líquido
Para os exercicios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 30 de junho de 2023	**11.902**	**(1.184)**	**10.718**
Lucro líquido do exercício	-	(237)	(237)
Saldo em 30 de junho de 2024	**11.902**	**(1.421)**	**10.481**
Lucro líquido do exercício	**-**	(7.808)	(7.808)
Saldo em 30 de junho de 2025	**11.902**	**(9.229)**	**2.673**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO JORGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.373.514/0001-16
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto
Para os exercicios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro líquido do período		**(7.808)**	**(237)**
(+) Taxa de custódia não liquidada		17	(18)
(+) Taxa de gestão não liquidada		1.366	(1.156)
(+) Auditoria não liquidada		58	(66)
(+) Outros valores a pagar não liquidado		46	(37)
Lucro líquido ajustado		**(6.321)**	**(1.514)**
Redução/(Aumento) em ações		7.202	-
Redução/(Aumento) valores a receber		4.550	-
Redução/(Aumento) em ações judiciais		(4.154)	
(Redução) em valores a pagar		(1.277)	1.514
Caixa líquido das atividades operacionais		**(0)**	**-**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(0)**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O São Jorge fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 13 de julho de 2018 e iniciou suas atividades em 16 de outubro de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destinado a receber aplicações de investidores qualificados.

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 investimentos, conforme o caso, de acordo com as funções estabelecidas neste Regulamento, (i) Cotas ou Ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII, e/ou aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis para o desenvolvimento dos (i) Empreendimentos imobiliários comerciais, ou (ii) loteamentos a serem constituídos nos termos da Lei nº 6.766/79; que venham a ser desenvolvidos com o objetivo de construir para posteriormente alienar para terceiros (respectivamente "Projetos" e "Ativos Imobiliários"), e/ou (ii) em ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima ("Ativos de Renda Fixa"), visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A Classe de Cotas se classifica como de investimento imobiliário, tendo como principal fator de risco o Risco do Setor Imobiliário.

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 26 de junho de 2025, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas

emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

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) 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.

(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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Participações em companhias fechadas

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado.

h) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou resumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos;

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

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

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. Titulos e valores Mobiliários

4.1. Ações em companhia fechadas

Em 30 de junho de 2025 o fundo possui ações judiciais referente as ações de companhias fechadas que havia e sua carteira em 2024 no montante de R$ 4.154 .

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

	Saldo em 30 de junho de 2025			
Companhia fechadas	**Quant.**	**Saldo de 2024**	**Desvalorização de ações**	**Saldo de 2025**
Rotterdam Incorporadora SPE Eireli	4.365.000	4.365	(4.365)	-
Classic Boulevard Empreendimentos SPE Ltda	2.242.457	762	(762)	-
Vila de Évora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.229.676	2.075	(2.075)	-
Total		**7.202**	**(7.202)**	**-**

Em 30 de junho de 2024 o fundo possui investimento em ações de companhia fechadas, conforme abaixo:

	Saldo em 30 de junho de 2024		
Companhia fechadas	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Rotterdam Incorporadora SPE Eireli	4.365.000	4.365	Não aplicável
Classic Boulevard Empreendimentos SPE Ltda	2.242.457	762	Não aplicável
Vila de Évora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.229.676	2.075	Não aplicável
Total		**7.202**	

4.1 Ações judicias

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o fundo teve as ações de companhias fechadas transformadas em ações judiciais avaliadas pelo escritório de Advogados W Faria com chance de ganho remota devida a situação de cada uma delas. De acordo com o manual de precificação foram precificadas da seguinte forma:

Nível de Risco da Contraparte	**Termos com 100% do valor do ativo objeto com garantias em contrato**	**Termos com menos de 100% do valor do ativo objeto com garantias em contrato**	**Ativos sem garantias em contrato**
R0	**0%**	**1%**	**5%**
R1	**7%**	**12%**	**20%**

R2	**12%**	**20%**	**35%**
R3	**60%**	**75%**	**80%**

Com relação as *Legal Opinions* (LO) referente a processos vencidos, o nível de risco de contraparte é determinado de acordo com as probabilidades

Nível de Risco da Contraparte	Probabilidades da LO
R0	**-**
R1	**Possível**
R2	**Provável**
R3	**Remoto**

5. Adiatamento para futuro aumento de capital

A composição do valor do adiantamento para futuro aumento de capital no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, estava assim demonstrado:

	Valor em 30/06/2025	Valor em 30/06/2024
Classic Boulevard Empreendimentos SPE Ltda	-	4.250
Vila de Évora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	300
Total	**-**	**4.550**

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foi reconhecido o montante de R$ 357 como prejuízo de AFAC.

5.1 Movimentação de AFAC

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.

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 está 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 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.

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.

Horário de Movimentação 16:00 Horas
Aplicação Mínima Inicial Não aplicável
Valores de Movimentação Não aplicável
Tipo de Cota Fechamento Aplicação – Cotização D+0
Aplicação Pagamento D+0

Nos exercícios findo em 30 de junho de 2025 e de 2024 não houve novas emissões de cotas.

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.

Nos exercícios findo em 30 de junho de 2025 e de 2024 não houve resgates 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, getsão, 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”).

10. Remunerações

Não serão devidas pelos cotistas taxas de administração, gestão, 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 despeaas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findo em 30 de junho de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 4.602 e R$ 10.607, respectivamente:

	30/06/2025	Encargos % s/ PL	30/06/2024	Encargos % s/ PL
Despesa de taxa de gestão	228	4,95	210	1,98
Despesa de auditoria	10	0,22	10	0,09
Taxa de fiscalização CVM	10	0,22	16	0,14
Despesa de Taxa Anbima	1	0,02	-	
Despesas diversas	-	-	1	-
Total	**249**	**5,42**	**237**	**2,21**

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 FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

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. Politica 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.

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

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

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. 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 %
Exercício findo em 30 de junho de 2025	4.602	0,2185	(74,49)
Exercício findo em 30 de junho de 2024	10.607	0,8568	(2,21)

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

16. Classe e cotas

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento do Fundo.

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. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

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

19. Alterações estaturárias

Conforme instrumento particular de aleração do Regulamento realizado em 26 de junho de 2025 resolvem adaptar o Fundo à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“RCVM 175”), passando seu regulamento novo.

20. Eventos subsequentes

O Administrador do Fundo declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira do Fundo ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

21. 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.

* * *

Fernanda Silva Herrera
Diretor responsável

Alan Silva dos Santos
Contador CRC - 1SP344488/O-6