Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Infra Patrimonial II

CNPJ n° 18.730.914/0001-73

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ n° 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

com o Relatório do Auditor Independente

Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Infra Patrimonial II

CNPJ n° 18.730.914/0001-73

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ n° 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....8
Demonstrações do resultado.....9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 12

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510
www.bakertilly.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Infra Patrimonial II
CNPJ n° 18.730.914/0001-73
Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ n° 67.030.395/0001-46
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Infra Patrimonial II (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelo possível efeito do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição financeira e patrimonial do **Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Infra Patrimonial II** em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Valores a receber relacionados a cessão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Fortiori

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2025, o Fundo apresenta no ativo, registrado como valores a receber o montante de R$ 18.714 mil, que representa 46,17% do seu patrimônio líquido, proveniente de cessão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Fortiori (FII Fortiori), realizada em exercícios anteriores e que se encontra em atraso. Embora o Fundo esteja buscando o recebimento desses valores por vias judiciais, possuindo uma decisão favorável em primeira instância e uma expectativa de recuperação considerada provável, segundo a avaliação de seus assessores jurídicos, a incerteza sobre os próximos desdobramentos no processo judicial até o trânsito em julgado nos impede de determinar com precisão se ajustes são necessários no valor registrado ou em sua recuperabilidade, o que pode impactar o resultado do exercício, o patrimônio líquido e, consequentemente, a rentabilidade das cotas.

Base para opinião com ressalva--Continuação

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Cotas de fundo de investimento imobiliário

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 4, em 30 de junho de 2025 o Fundo possui investimento no Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII (Fundo Investido) no montante de R$ 19.362 mil, que representa 47,77% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à relevância do montante envolvido em relação ao patrimônio líquido, consideramos a avaliação do investimento como um principal assunto de auditoria.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Análise da exatidão dos dados sobre os investimentos fornecidos pela Administração do Fundo;
- Recálculo das atualizações dos investimentos com base na valorização e/ou desvalorização das cotas do Fundo Investido;
- Auditoria das demonstrações financeiras do Fundo Investido para o exercício findo em 30 de junho de 2025; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o registro contábil das cotas do Fundo Investido, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram por nós auditadas, tendo sido emitido relatório datado de 27 de setembro de 2024, com modificação, contendo ressalva relacionada ao mesmo assunto apresentado no parágrafo “Base para opinião com ressalva” desse relatório.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 26 de setembro de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Infra Patrimonial II

CNPJ (MF): 18.730.914/0001-73

Administrado Por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Balanços patrimoniais
Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	30/06/2025	%PL	30/06/2024	%PL
Ativo circulante					
Disponibilidades		2.476	3,21	2.221	5,43
Cotas de fundo de investimento Imobiliário	4	55.922	72,54	19.914	48,73
Contas a receber de aluguéis		145	0,19	153	0,37
Valores a receber	5	18.714	24,27	18.714	45,79
Despesas antecipadas		1	-	13	0,03
Tota do ativo		**77.258**	**100,22**	**41.015**	**100,36**

Passivo	Notas	30/06/2025	%PL	30/06/2024	%PL
Passivo circulante					
Dividendos e bonificação a pagar		73	0,09	80	0,20
Taxa de administração	16	68	0,09	64	0,16
Impostos e contribuições a recolher		16	0,02	-	-
Outras despesas administrativas		9	0,01	4	0,01
Total do passivo circulante		**166**	**0,22**	**148**	**0,36**
Patrimônio Líquido		**77.092**	**100,00**	**40.867**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**77.258**	**100,22**	**41.015**	**100,36**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Infra Patrimonial II

CNPJ (MF): 18.730.914/0001-73

Administrado Por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado com cotas de fundos imobiliários	16	37.659	1.167
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**37.659**	**1.167**
Outros Ativos Financeiros			
Resultado com cotas de fundos multimercado		262	227
Outras receitas/Despesas			
Despesas com taxa de administração	7.a e 13	(805)	(744)
Despesas com auditoria e custódia	13	(24)	(20)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	13	(3)	(2)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(24)	(13)
Lucro líquido do exercício		**37.065**	**615**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Infra Patrimonial II

CNPJ (MF): 18.730.914/0001-73

Administrado Por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2023		**92.870**	**(51.728)**	**41.142**
Lucro líquido do exercício		-	615	615
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(890)	(890)
Saldos em 30 de junho de 2024		**92.870**	**(52.003)**	**40.867**
Lucro líquido do exercício		-	37.065	37.065
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(840)	(840)
Saldos em 30 de junho de 2025		**92.870**	**(15.778)**	**77.092**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Infra Patrimonial II

CNPJ (MF): 18.730.914/0001-73

Administrado Por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações dos fluxo de caixa (Método Indireto)
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro líquido do exercício	37.065	615
Total	**37.065**	**615**
Variações em Ativos e Passivos		
Títulos e Valores Mobiliários	(36.008)	565
Aluguéis a Receber	8	(11)
Despesas Antecipadas	12	(1)
Aumento em Encargos a Pagar	16	-
Valores a Pagar à Administradora	4	(63)
Aumento em Prov. Pagtos a Efetuar	5	-
Caixa líquido proveniente das Atividades Operacionais	**1.102**	**1.105**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(840)	(890)
Dividendos e bonificação a pagar	(7)	30
Caixa líquido aplicado nas Atividades de Financiamento	**(847)**	**(860)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**255**	**245**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	2.221	1.976
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	2.476	2.221
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**255**	**245**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Infra Patrimonial II (Fundo)**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, regido pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175/22, por seu Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de liquidação do Fundo por deliberação da Assembleia Geral, conforme disposto no artigo 7.1, inciso (v), do Regulamento.

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas.

O Fundo é destinado exclusivamente à aplicação por um único Investidor Profissional, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

De acordo com as "Diretrizes ANBIMA de Classificação de Fundos de Investimento Imobiliário", para os fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa", segmento "Outros".

Por se tratar de fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidor Profissional, nos termos da Resolução 175, o Fundo poderá dispensar: (i) a elaboração de prospecto; e (ii) a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

O objetivo do Fundo é proporcionar ao cotista a valorização de suas cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos, observados os termos e condições previstos no Regulamento.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer empresa pertencente ao seu grupo econômico, tampouco do Fundo Garantidor de Créditos – "FGC".

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, em conformidade com a Resolução CVM nº 175/22, bem como com os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), sempre que aplicáveis.

As demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 foram aprovadas pela Administradora em 26 de setembro de 2025.

3. Principais práticas contábeis materiais

3.1. Disponibilidades

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

3.2. Títulos e Valores mobiliários

Estão representados por cotas de Fundos de Investimento, pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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 ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.5. Estimativas contábeis

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3.6. 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.

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Fundos de investimento Imobiliário

a) Cotas de Fundos de investimento

Ativo realizável	**30/06/2025**	**30/06/2024**
Cotas de fundos de investimentos		
Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate **(i)**	55.922	19.914
Total	**55.922**	**19.914**

(i) O Fundo possui 500.000 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII que tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo, bem como aos "Critérios de Aquisição de Ativos", constantes no Regulamento.

Em 30 de junho de 2025 o seu patrimônio líquido era de R$ 91.725 (32.663 em 2024), constituído por 820.112,761323 cotas integralizadas ao valor unitário de R$ 111,8448799 (R$ 39,828097 em 2024).

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 foram auditadas pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., que emitiu o relatório datado de 26 de setembro de 2025, sem modificações.

5. Valores a receber

O Fundo possuía aplicação em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Fortiori (FII Fortiori), com valor de custo aplicado de R$ 60. Em 01 de abril de 2014, por intermédio do Instrumento Particular de Cessão de cotas, foi realizada a cessão das cotas a um terceiro, pelo preço ajustado de R$ 30.340. Desta forma no exercício findo em 30 de junho de 2014, o Fundo reconheceu uma receita com cessão de cotas no valor de R$ 30.280. Em 01 de julho de 2014, foi realizado o Primeiro Termo Aditivo do Instrumento de Cessão de cotas anteriormente referido, onde o preço de cessão para a aquisição das cotas, passou a ser de R$ 29.140, e dentro desse contexto o Fundo efetuou um ajuste ao valor recuperável do ativo no montante de R$ 1.200 no exercício findo em 30 de junho de 2015. Em 15 de junho de 2016 foi realizado o Segundo Termo Aditivo do Instrumento de Cessão de cotas anteriormente referido, onde se repactuou a forma de pagamento, sem alterar o valor do contrato.

Descrição	Valor
Saldo a receber em 30 de junho de 2014	30.340
Ajuste ao valor recuperável **(i)**	(1.200)
(-) Recebimento 1ª Parcela **(ii)**	(4.000)
(-) Recebimento 2ª Parcela **(iii)**	(6.000)
(-) Recebimentos	(950)
(+) Correção monetária IPCA	524
Saldo a receber em 30 de junho de 2025	**18.714**

(i) Ajuste ao valor recuperável do ativo, mediante Primeiro Termo Aditivo do Instrumento de Cessão de cotas;
(ii) Valor fixo e irreajustável, recebido no ato da comprovação de que as partes envolvidas no desenvolvimento do empreendimento detêm poderes necessários para tal; e
(iii) Valor fixo e irreajustável, após pagamento do item anterior e mediante conclusão do registro de compra e venda do imóvel.

6. Das cotas

a) Características das cotas e direitos patrimoniais

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e são de uma única classe.

As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, e serão mantidas pelo Custodiante em conta de depósito em nome de seus titulares.

Todas as cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

Independente da data de integralização, as cotas do Fundo integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

b) Valor das cotas

O valor das cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido no fechamento do dia útil anterior pelo número de cotas em circulação (cota de fechamento).

c) Direitos de Voto

Todas as cotas subscritas terão direito de voto nas assembleias gerais, correspondendo cada cota a um voto, observado o disposto no artigo 7.9 do regulamento.

d) Distribuição de cotas

As cotas de emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável.

As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no capítulo XV do regulamento.

e) Subscrição e integralização das cotas

As cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição de cotas, o subscritor:

(i) assinará o boletim individual de subscrição, no qual constarão, dentre outras informações: nome e qualificação do subscritor; número de cotas subscritas; o preço de integralização e valor total a ser integralizado; e condições para integralização de cotas;
(ii) receberá exemplar atualizado deste regulamento e do prospecto, se houver; e
(iii) deverá declarar, por meio da assinatura do termo de adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas no regulamento e no boletim de subscrição, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos do regulamento.

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de cotas.

Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio líquido negativo do Fundo, o cotista poderá ser chamado a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das cotas subscritas, se for o caso.

A oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecido no suplemento, em se verificando a subscrição de cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no suplemento.

As cotas serão integralizadas pelo preço de Integralização, à vista e/ou conforme solicitação que venha a ser realizada pelo Administrador ao cotista.

As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen.

O cotista, ao subscrever cotas e assinar os boletins de subscrição, compromete-se a cumprir com o disposto nos artigos acima e nos respectivos boletins de subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos artigos acima e dos boletins de subscrição, estando também sujeito ao disposto no regulamento.

Caso o cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo, mediante integralização de cotas por ele subscritas, conforme estabelecido neste regulamento e no respectivo boletim de subscrição, o cotista inadimplente terá seus direitos políticos suspensos, sem prejuízo das demais penalidades dispostas no respectivo boletim de subscrição, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Da 1ª emissão de cotas

O montante total da 1ª emissão de cotas do Fundo será de até 300 (trezentas) cotas, no valor inicial de R$ 1 (um mil reais) cada uma, na data de emissão, totalizando o montante de até R$ 300 (trezentos mil reais), não sendo admitida a subscrição parcial das cotas objeto da 1ª Emissão.

A 1ª emissão será realizada nos termos da Instrução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

f) Amortização de cotas

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto a seguir e no capítulo X do regulamento.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota em cada data de apuração, ou seja, no dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

Quando da liquidação do Fundo, todas as cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento do resgate das cotas, as cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia geral, observada a regulamentação aplicável.

g) Resgate das cotas

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos do capítulo XII do regulamento.

h) Negociação das cotas

As cotas não serão admitidas à negociação no mercado secundário.

7. Remuneração dos prestadores de serviços

a) Taxa de administração

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria, escrituração de cotas e gestão, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), correspondente a 2,00% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente, com um mínimo mensal de R$30.

Do valor total calculado como taxa de administração, será devida pelo Fundo ao Administrador, uma taxa equivalente a R$ 5 mensais, a ser paga pelo Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço.

A taxa de administração não inclui os valores devidos ao Gestor e ao Auditor Independente, nem os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação em vigor e no capítulo XV do regulamento.

Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo.

A taxa de administração não pode ser aumentada sem prévia aprovação da assembleia geral, mas pode ser reduzida unilateralmente pelo Administrador, ao qual caberá comunicar tal fato ao cotista e promover a devida alteração de seu regulamento.

No caso de fundos de investimento administrados pelo Administrador, haverá o recebimento cumulativo, pelo Administrador, de parte da taxa de administração do Fundo e das taxas de administração dos fundos investidos.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 ocorreu a título de taxa de administração o montante de R$ 805 (R$ 744 em 2024).

b) Remuneração do Gestor

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 não houve provisão a título de taxa de gestão.

c) Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de cotas.

8. Riscos relacionados ao Fundo:

i. Risco de liquidez:

O Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, exceto quando da amortização integral de suas cotas e/ou liquidação do Fundo, bem como não admitida a negociação de cotas no mercado secundário.

Deste modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

ii. Risco relativo à rentabilidade do Fundo:

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos ao cotista dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, do investimento em ativos alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos nos ativos alvo.

iii. Riscos jurídicos:

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

Riscos relacionados aos ativos que compõem o patrimônio do Fundo:

i. Risco de o Fundo ser genérico:

O Fundo não possui um ativo alvo ou empreendimento imobiliários específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados ativos alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe.

ii. Risco de concentração da carteira do Fundo:

O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelo cotista.

iii. Riscos relativos aos ativos de liquidez:

Os ativos de liquidez estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos ativos de liquidez poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos de liquidez sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, os ativos de liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos de liquidez e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez.

O Fundo poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos ativos de liquidez em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos ativos de liquidez ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos ativos de liquidez integrantes da carteira deverão ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("*mark-to-market*"), poderão ocasionar variações nos valores dos ativos de liquidez integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em ativos alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em aos ativos de liquidez, nos termos do regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos ativos alvo e os valores de atualização dos ativos de liquidez. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

iv. Riscos oriundos de flutuações no valor dos ativos alvo integrantes do patrimônio do Fundo:

O valor dos ativos alvo que integrarão a carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o regulamento.

Em caso de queda do valor dos ativos alvo integrantes da carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das cotas.

v. Riscos operacionais:

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade do cotista.

vi. Riscos de liquidez dos ativos alvo:

Os ativos alvo que integrarão a carteira são ativos sem muita liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de liquidá-los em prazo hábil. Nesse caso, o cotista poderá receber o resgate de suas cotas em ativos, ou até mesmo em empreendimentos imobiliários. Desta forma, o cotista poderá encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, podendo impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade do cotista.

vii. Risco de desenquadramento passivo involuntário:

Sem prejuízo do estabelecido neste regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo Involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos incisos (i) e (ii) acima poderão afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade esperada pelo cotista quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no inciso (iii), não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo para fins de liquidação será ao menos equivalente ao seu valor patrimonial, bem como não há como assegurar que o cotista conseguirá reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

viii. Riscos Tributários:

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, incluindo a recente edição da Medida Provisória n.º 806, em 30 de outubro de 2017, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário.

Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os ativos e/ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade do cotista.

ix. Risco de conflito de interesses:

O Fundo está sujeito a situações que podem ser caracterizadas como de conflito de interesses, e a eventual aprovação em assembleia geral, não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de transações que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

x. Riscos associados a fatores macroeconômicos:

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político – econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade do cotista. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo seu Administrador, Gestor e Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

Outros riscos:

i. O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade:

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelo cotista.

ii. Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo:

O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios, tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos ativos alvo, alteração da política econômica e a decisões judiciais. Os eventos mencionados acima poderão impactar diretamente as atividades e resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do cotista.

9. Distribuição de rendimentos e amortização de cotas

Cabe à assembleia geral ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir ao cotista, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

As cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicáveis.

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, de forma proporcional.

O cotista fará jus à distribuição de rendimentos apurados pelo Fundo, em até 10 (dez) dias úteis após cada data de apuração, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto no capítulo XI de seu regulamento e sem prejuízo do previsto na Lei n.º 8.668/93.

Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo ao cotista serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen.

Somente fará jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos o cotista que estiver inscrito no registro de cotistas ou registrado na conta de depósito como cotista no dia de cada data de apuração.

As cotas deverão ser negociadas no dia útil imediatamente seguinte ao da data de apuração.

Descrição	30/06/2025	30/06/2024
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	38.490	2.008
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.425)	(1.393)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**37.065**	**615**
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	590	614
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(36.832)	(286)
(-) Despesas apuradas no Exercício Anterior	-	(65)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**823**	**878**
Resultado distribuído no exercício (Considerando amortização)	823	878
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	100%	100%

10. Custódia dos títulos em carteira

A custódia dos títulos e valores mobiliários, bem como dos outros ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, é realizada pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

11. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Infra Asset Management Ltda.
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

12. Rentabilidade

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota no encerramento dos exercícios estão demonstrados como segue:

			Rentabilidade em % Fundo	
Data	**PL médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
28/06/2024	41.002	741.465,590000		
30/06/2025	40.784	1.398.713,270918	89,17	88,64

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

13. Encargos debitados pelo fundo

	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Patrimônio Líquido Médio	**40.784**		**41.002**	
Despesas administrativas				
Despesas com taxa de administração e gestão	(805)	(1,97%)	(744)	(1,81%)
Despesas com auditoria e custódia	(24)	(0,06%)	(20)	(0,05%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(3)	(0,01%)	(2)	(0,00%)
Taxa de fiscalização da CVM	(25)	(0,06%)	(13)	(0,03%)
Total das despesas	**(857)**	**(2,10%)**	**(779)**	**(1,89%)**

14. Imposto de renda

a) Imposto de renda

Nos termos da legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário (Lei nº 9.779/1999 e IN RFB nº 1.585/2015), os rendimentos e ganhos auferidos pelos cotistas sujeitam-se, em regra, à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20%.

A isenção de IR para pessoas físicas prevista na legislação não se aplica a este Fundo, por se tratar de fundo exclusivo, que não atende aos requisitos de dispersão e negociação em mercado organizado com número mínimo de cotistas. Ganhos de capital na alienação de cotas também estão sujeitos à alíquota de 20%, conforme regras vigentes.

A Lei nº 14.754/2023, que dispõe sobre a tributação periódica (“come-cotas”), não alterou o regime específico dos fundos de investimento imobiliário. Assim, não há incidência de tributação periódica sem fato gerador sobre as cotas deste Fundo.

b) Imposto sobre operações financeiras

Por ser constituído sob a forma de condomínio fechado, as cotas do Fundo não são resgatáveis, razão pela qual não há incidência de IOF sobre resgates. Eventuais tributos incidentes sobre aplicações mantidas na carteira do Fundo são reconhecidos normalmente no resultado, quando aplicável.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A CVM editou a Resolução CVM nº 175, de 23/12/2022, posteriormente alterada, entre outras, pelas Resoluções 181/2023, 184/2023 e 200/2024, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços a fundos. A Administração avalia as eventuais adequações necessárias ao pleno atendimento da norma. Na data de emissão destas demonstrações financeiras, não foram identificados impactos relevantes.

16. Informações sobre partes relacionadas

Em 30 de junho de 2025, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 7, o Fundo possuía saldo a pagar de R$ 68 (R$ 64 em 2024), foram ainda efetuadas as seguintes transações com a instituição Administradora:

a) O Fundo realizou operações de aplicação em Fundo de Investimento Imobiliário, com administrador em comum com o Fundo:

Títulos e Valores Mobiliários	Valor de Mercado (R$ mil)	Resultado no exercício (R$ mil)
Infra Real Estate – FII	55.922	37.659

17. Demandas judiciais

Em 04 de janeiro de 2021, o Fundo ingressou com ação de execução contra a WTorre S.A. cobrando valores inadimplentes referentes à venda de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Fortiori à referida empresa. O valor da ação é de R$ 35.441 e tramita no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sob nº 1000136-39.2021.8.26.0100. A contratação de assessor legal para patrocinar a ação foi aprovada em Assembleia Geral de Cotista realizada em 08 de dezembro de 2020.

18. Deliberações em Assembleia

No exercício de 30 de junho de 2025 até a data de emissão dessas demonstrações financeiras não houve deliberações em assembleia referente a este Fundo.

19. Eventos subsequentes

Durante o exercício de 30 de junho de 2025 até a data de emissão dessas demonstrações financeiras não houve eventos subsequentes que requeressem a divulgação até data de emissão dessas demonstrações financeiras.

20. Outras Informações

Resoluções CVM nº 175, 181, 184 e 200

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que estabelece o novo marco regulatório dos fundos de investimento, regulamentando sua constituição, funcionamento, prestação de serviços e divulgação de informações. Posteriormente, foram publicadas alterações e complementações por meio, entre outras, das Resoluções CVM nº 181, de 28 de março de 2023, nº 184, de 31 de maio de 2023, e nº 200, de 12 de março de 2024, com dispositivos que entraram em vigor em datas distintas, conforme previsto nas respectivas normas.

A Administração avalia continuamente as adequações necessárias ao Regulamento, contratos de prestação de serviços e rotinas operacionais para assegurar a aderência às referidas Resoluções, bem como monitora atualizações e orientações do regulador e de entidades autorregulatórias. Na data de emissão destas demonstrações financeiras, não foram identificados impactos relevantes decorrentes da implementação do novo marco regulatório sobre a posição patrimonial e financeira, o desempenho e as divulgações do Fundo.

O contador e o diretor responsável pelo Fundo estão relacionados abaixo:

TRUSTEE DTVM LTDA	**IGNIS CONTÁBIL LTDA**
Artur Martins De Figueiredo	**Fernando Quiqueto de Lima**
Diretor responsável	**Contador CRC-1SP 270.574/O-6**