BII Ventura Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Relatório dos Auditores Independentes
Demonstrações Contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Administrado pela
Intra Investimentos DTVM Ltda
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Audibras
Auditores e Consultores

Guarulhos, 30 de março de 2026.

Aos
Cotistas e à Administradora do
BII Ventura Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos a V.Sas., nosso relatório, referente ao exame sobre as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Anexamos ainda, as seguintes demonstrações contábeis, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração:

- Demonstrativo da posição financeira;
- Demonstração do resultado;
- Demonstração das mutações do patrimônio líquido;
- Demonstração dos fluxos de caixa – método direto; e
- Notas Explicativas as Demonstrações Contábeis.

Permanecemos ao inteiro dispor de V.Sas., para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

SIDNEI DE OLIVEIRA:00999625861
Digitally signed by SIDNEI DE OLIVEIRA:00999625861
Date: 2026.03.31 10:47:03 -03'00'

Sidnei de Oliveira
CRC 1 SP 160.765/O-1

Audibras
Auditores e Consultores
CRC 2 SP 023.722/O-8

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do
BII Ventura Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Administrado pela Intra Investimentos DTVM Ltda
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **BII Ventura Fundo de Investimento Imobiliário - FII** (Fundo), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa – método direto, na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **BII Ventura Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de Caixa para a mesma data, e acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Principais Assuntos de Auditoria

Os Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do Fundo. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem como na formação de nossa opinião sobre tais demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos PAA envolveu a análise de áreas consideradas de maior risco de distorção relevante, riscos significativos identificados, julgamentos relevantes relacionados a estimativas contábeis da administração e os efeitos de fatos e transações significativos ocorridos no exercício.

Como resultado de nossos trabalhos, identificamos os seguintes assuntos como Principais Assuntos de Auditoria:

1. Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme nota explicativa n° 6, Propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades mensuradas a valor justo no montante de R$ 122.291 mil, que representava 99,33% do patrimônio líquido do Fundo. Sendo valor de terreno de R$ 45.666 mil e Construções em andamento de R$ 76.625 mil, os investimentos nas construções e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento. O Administrador do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e são utilizados critérios de avaliação nesses ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em respostas aos riscos significativos de auditoria identificados, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluíram, ente outros:

Determinação do valor justo:

(i) O envolvimento de especialistas em avaliação para auxílio na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pelo laudista e na avaliação das premissas que suportaram as projeções, estudos técnicos e análises do valor justo da propriedade para investimento; (ii) A avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos com informações externas de mercado; (iii) A verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (iv) A análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (v) A avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Investimentos em construções:

(i) Certificamos se as naturezas dos investimentos foram condizentes com as construções; (ii) As documentações hábeis comprobatórias dos investimentos atendiam as legislações fiscais e contábeis; (iii) Os valores contratados e adquiridos foram liquidados nas datas de vencimentos; (iv) A avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Resultado dos procedimentos de auditoria executados

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto**.**

2. Investimento em construções

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6 – Propriedades para Investimento, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía saldo de R$ 76.625 mil registrado como construções em andamento, dos quais R$ 22.943 mil referem-se a investimentos realizados no exercício.

A mensuração desses ativos envolve elevado grau de julgamento por parte da Administração, especialmente em relação: (i) Determinação do valor justo das propriedades para investimento; (ii) Premissas utilizadas nos modelos de avaliação; e (iii) Dependência de laudos elaborados por especialistas independentes.
Adicionalmente, a relevância dos valores envolvidos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, aliada à complexidade inerente à metodologia de avaliação, aumenta o risco de distorção relevante nas demonstrações financeiras.

O Fundo contrata especialista externo independente para avaliação de suas propriedades para investimento ao menos anualmente, sendo utilizados métodos de avaliação amplamente aceitos no mercado, os quais podem envolver premissas significativas, tais como taxa de desconto, expectativa de fluxo de caixa futuro e condições de mercado.

Diante desses fatores, consideramos esse assunto como um dos principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) Avaliação do desenho e implementação dos controles internos relacionados ao reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento; (ii) Obtenção e análise dos laudos de avaliação preparados por especialistas independentes contratados pelo Administrador do Fundo; (iii) Envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na análise das metodologias e premissas utilizadas; (iv) Avaliação da razoabilidade das principais premissas adotadas, com base em dados de mercado disponíveis; (v) Testes, em base amostral, da documentação suporte dos investimentos realizados em construções, incluindo contratos, medições de obra, notas fiscais e comprovantes de pagamento, com o objetivo de verificar a existência, acurácia e adequada mensuração dos valores capitalizados; (vi) Verificação da consistência das informações utilizadas nos modelos de avaliação; e (v) Avaliação da adequação e suficiência das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Conclusão da Auditoria

Com base nos procedimentos de auditoria realizados e nas evidências obtidas, não identificamos distorções relevantes que indicassem que: (i) Mensuração das propriedades para investimento não esteja adequada, em conformidade com o CPC 28 – Propriedade para Investimento; e (ii) Divulgações apresentadas na Nota Explicativa nº 6 não reflitam, de forma apropriada, a natureza dos investimentos, as metodologias utilizadas e os julgamentos relevantes envolvidos.

Responsabilidades da administradora do fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Resolução CVM nº 175 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. O responsável pela governança do Fundo é sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores 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.

- Obtemos 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 Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

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.

Guarulhos, 30 de março de 2026.

SIDNEI DE OLIVEIRA:00999625861
Digitally signed by SIDNEI DE OLIVEIRA:00999625861
Date: 2026.03.31 10:46:36 -03'00'

Sidnei de Oliveira
CRC 1 SP 160.765/O-1

Audibras Auditores e Consultores
CRC 2 SP 023.722/O-8

BII VENTURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 39.583.723/0001-04

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

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025			31/12/2024		
ATIVO	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimonio líquido**	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimonio líquido**
CIRCULANTE		**864**	**0,70**		**476**	**0,00**
Títulos e valores mobiliários		**863**	**0,70**		**476**	**0,00**
Cotas de fundo de investimento		**863**	**0,70**		**476**	**0,00**
FI Intra Black Liquidez RF	261	1	0,00	261	1	0,00
Santander FIC FI Títulos Públicos RF Ref. DI	549.759	862	0,70	4.242	475	0,56
Outros créditos		**1**	**-**		**-**	**-**
Outros créditos		1	-		-	-
INVESTIMENTO		**122.291**	**99,33**		**84.529**	**99,49**
Propriedade para investimento		**122.291**	**99,33**		**84.529**	**99,49**
Terreno		122.291	99,33		84.529	99,49
TOTAL DO ATIVO		**123.155**	**100,03**		**85.005**	**99,49**
PASSIVO						
CIRCULANTE		**40**	**0,03**		**41**	**0,05**
Valores a pagar		**40**	**0,03**		**41**	**0,05**
Despesa de taxa de administração		10	0,01		19	0,02
Despesa de taxa de gestão		9	0,01		12	0,01
Despesa de consultoria		21	0,02		10	0,01
Despesa de imposto - IPTU		-	-		-	-
TOTAL DO PASSIVO		**40**	**0,03**		**41**	**0,05**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**123.115**	**100,00**		**84.964**	**100,00**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		**123.155**	**100,03**		**85.005**	**100,05**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BII VENTURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 39.583.723/0001-04
Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 15.489.568/0001-95
Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento	**1.410**	**-**
Receitas de aluguel	1.410	-
Resultado da propriedades para investimento	**13.111**	**34.148**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	14.819	35.751
IPTU	(300)	(146)
Outros impostos e taxas	(1.228)	(1.457)
Despesas de propriedades para investimento	**(180)**	**(18.984)**
Despesas de condomínio	(180)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento	**14.521**	**34.148**
Cotas de fundo de investimento	**31**	**28**
Resultado com cotas de fundo de investimento	31	28
Demais despesas	**(968)**	**(798)**
Taxa de administração	(197)	(219)
Taxa de gestão	(146)	(146)
Despesas com assessoria e consultoria	(496)	(120)
Despesas com advogados	(42)	(243)
Despesa de auditoria e custódia	(14)	(19)
Taxa de fiscalização CVM e Anbima	(23)	(11)
Despesa com avaliação	(1)	-
Outras receitas/despesas	(49)	(40)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício/período	**13.584**	**33.378**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BII VENTURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 39.583.723/0001-04
Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**12.748**	**17.010**	**29.758**
Integralização de cotas	21.827	-	21.827
Lucro líquido do exercício	-	33.378	33.378
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**34.575**	**50.388**	**84.963**
Integralização de cotas	24.568	-	24.568
Lucro líquido do exercício	-	13.584	13.584
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**59.143**	**63.972**	**123.115**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BII VENTURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 39.583.723/0001-04
Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 15.489.568/0001-95
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) aquisição de cotas de fundo	(13.286)	(16.964)
(+) Resgate de cotas de fundo	12.929	16.512
(+) Recebimento de aluguel	1.410	-
(-) Pagamento de taxa de administração	(206)	(218)
(-) Pagamento de taxa de gestão	(149)	(146)
(-) Pagamento taxa CVM / Anbima / Bolsas B3	(23)	(11)
(-) Pagamento auditoria	(14)	(19)
(-) Pagamento fornecedores serviços/consultoria juridica	(538)	(383)
(-) Demais pagamentos	(40)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**83**	**(1.229)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóvel	(22.943)	-
ITBI/tributos/taxas do imóvel	(300)	(884)
Outros custos - do imóvel	(1.408)	(19.714)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(24.651)**	**(20.598)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	24.568	21.827
Caixa líquido das atividades de financiamento	**24.568**	**21.827**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O BII VENTURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") iniciou suas atividades em 28 de janeiro de 2021 e foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo regulamento ("Regulamento"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), conforme alterada, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio da aquisição, desenvolvimento e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis comerciais, incluindo, mas sem limitação, galpões logísticos e centros de distribuição, por meio da aquisição de frações ideais e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução 516/2011 e Resolução 175/2022 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 e foram aprovadas pela Administradora do Fundo para a emissão e divulgação em 19 de fevereiro de 2026.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Caixa e Equivalentes de Caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

b) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

c) Cotas de Fundos de Investimento

As quotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da quota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas no resultado do exercício.

d) Propriedade para Investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) devem ser demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas. Enquanto em construção serão contabilizados pelo custo de aquisição.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

e) Outros ativos e Passivos circulantes e a longo prazo

Os ativos são demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos eas variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

f) Classificação dos instrumentos financeiros

Data do reconhecimento: Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimento mantido até o vencimento: - essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção ecapacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros": corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de caixa estimado, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetivos coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

g) 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.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

O Fundo não possuí em sua carteira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, saldo de caixa e equivalente de caixa.

5. TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

O Fundo possuí em sua carteira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, títulos e valores mobiliários classificados para negociação, conforme abaixo:

	Saldo em 31 de dezembro de 2025		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundo de investimento			
FI Intra Black Liquidez RF	261	1	Não aplicável
Santander FIC FI Títulos Públicos RF Ref. DI	549.759	862	Não aplicável
Total		**863**	

	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundo de investimento			
FI Intra Black Liquidez RF	261	1	Não aplicável
Santander FIC FI Títulos Públicos RF Ref. DI	4.242	475	Não aplicável
Total		**476**	

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em 08 de Fevereiro de 2021, o Fundo adquiriu o terreno abaixo discriminado, com o objetivo de desenvolvimento do imóvel para fins comerciais e consequentemente obter as valorizações através das receitas locatícias futuras, ao custo inicial de R$ 7.900 mil. O terreno ainda não possui construção em andamento, e ao seu custo foram adicionados também as despesas de registro e taxas, totalizando em 31.12.2021 um valor de custo de R$ 8.150.

O imóvel está descrito da seguinte forma:

Terreno denominado de "Fazenda Tapera", situado na Avenida Um, S/N, Parque Industrial, Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais. Localizado em Contagem – MG, com área de 52.242,19m² com limites e confrontações de acordo coma Matrícula de nº 168.070 registrada perante o Serviço do Registro de Imóveis – Comarca de Contagem.

Em 01 de dezembro de 2021 a Apsis Consultoria Empresarial Ltda, empresa conceituada, e atuante nesse mercado de avaliações a longo tempo, emitiu um laudo de avaliação, cujos métodos utilizados foram o Comparativo direto de dados do mercado, mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes. Esse laudo atribuiu o valor do imóvel em R$ 24.137.

Em dezembro de 2022, a Administradora reavaliou o ativo, por meu do laudo de avaliação realizado pela Ipê Avaliações, empresa conceituada, e atuante nesse mercado de avaliações desde o ano de 2015, emitiu um laudo de avaliação, cujos métodos utilizados foram o Comparativo direto de dados do mercado, mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes. Esse laudo atribuiu o valor do imóvel em R$ 26.730.

Em dezembro de 2023, a Administradora reavaliou o ativo, por meu do laudo de avaliação realizado pela Ipê Avaliações, cujos métodos utilizados foram o Comparativo direto de dados do mercado, mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes. Esse laudo atribuiu o valor do imóvel em R$ 29.793.

Em dezembro de 2024, a Administradora reavaliou o ativo, por meu do laudo de avaliação realizado pela Ipê Avaliações, cujos métodos utilizados foram o Comparativo direto de dados do mercado, mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes. Esse laudo atribuiu o valor do imóvel em R$ 84.529.

Em dezembro de 2025, a Administradora reavaliou o ativo, por meu do laudo de avaliação realizado pela Ipê Avaliações, cujos métodos utilizados foram o Comparativo direto de dados do mercado, mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes. Esse laudo atribuiu o valor do imóvel em R$ 122.291.

A Receita apurada decorrente da precificação efetuada em 31 de dezembro de 2025 foi no montante de R$ 14.819 (em 2024, foi de R$ 35.751).

Abaixo demonstramos a evolução do saldo registrados na carteira do Fundo referente à propriedade de investimento:

Movimentação da propriedade para investimento

	Terreno	Construção	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**29.793**	**-**	**29.793**
Construções	-	18.985	18.985
Ajuste ao valor justo - Terreno	1.054	-	1.054
Ajuste ao valor justo - construções	-	34.697	34.697
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**30.847**	**53.682**	**84.529**
Construções	-	22.943	22.943
Ajuste ao valor justo - Terreno	14.819	-	14.819
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**45.666**	**76.625**	**122.291**

7. OUTROS VALORES A PAGAR

Na data-base de 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o valor de R$ 40 referente outros valores a pagar referentes às taxas de administração, de Gestão e de consultoria. Em 2024, os valores a pagar foram de R$ 41 referente outros valores a pagar referentes às taxas de administração, de Gestão e de consultoria.

8. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos: O Gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos 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. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação

(quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores. (xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de

equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A

alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

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

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxviii) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os ativos imobiliários: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado de ativos imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado de ativos imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

(xxix) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos imobiliários, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em alienar os ativos imobiliários após o

desenvolvimento de projetos: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os ativos imobiliários poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar os ativos imobiliários ou parte deles após o desenvolvimento de projetos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

(xxx) Depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

(xxxi) Risco de vacância: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e alienação dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos Ativos Imobiliários) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xxxii) Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(xxxiii) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa

Outros Riscos:

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

9. EMISSÃO, INTEGRALIZAÇÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS CARACTERISTICA DAS COTAS

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, somente podendo ser integralizadas em moeda corrente nacional.

As Cotas serão divididas em 2 (duas) classes distintas de Cotas, que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, inclusive cabendo a cada Cota 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

As Cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

A remuneração de cada uma das classes de Cotas será limitada na forma prevista no Regulamento e nos respectivos Suplementos.

Não haverá qualquer subordinação, preferência ou ordem de prioridade entre as Cotas e/ou as classes de Cotas do Fundo.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente o(s) cotista(s) que estiver(em) adimplente(s) com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

As Cotas não serão amortizadas, e contarão apenas com a distribuição de rendimentos do Fundo, exceto se assim deliberado de forma diversa pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Não será cobrada taxa de ingresso e/ou de saída dos subscritores das cotas do Fundo.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

As Cotas terão seu valor calculado no fechamento de cada dia (cota de fechamento), e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de cotas emitidas e em circulação.

Cada emissão de Cotas pelo Fundo deverá ser, necessariamente, precedida do preenchimento do Suplemento da respectiva série, na forma do Anexo ao Regulamento.

Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento). O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros supra definidos resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

As Cotas da classe A ("Cota(s) A") têm as seguintes características, direitos e obrigações:

I. Direito ao recebimento do montante fixo correspondente a 70% (setenta por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo no período, não havendo qualquer remuneração mínima benchmark ou preferência ou prioridade em relação às demais classes de cotas do Fundo;

II. Valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observado o Parágrafo 11 do Artigo 16 do Regulamento supra e os critérios definidos no Regulamento; e

III. Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo que a cada Cota A corresponderá a 1 (um) voto.

As Cotas da classe B ("Cota(s) B") têm as seguintes características, direitos e obrigações:

I. Direito ao recebimento do montante fixo correspondente a 30% (trinta por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo no período, não havendo qualquer remuneração mínima, benchmark ou preferência ou prioridade em relação às demais classes de cotas do Fundo;

II. Valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observado o Parágrafo 11 do Artigo 16 do Regulamento e os critérios nele definidos; e

III. Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo que a cada Cota B corresponderá a 1 (um) voto.

Os Cotistas do Fundo não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Emissão das cotas

O montante total da 1ª (primeira) emissão do Fundo é de até R$ 45.000 (quarenta e cinco milhões de reais), divididos em 45.000 (quarenta e cinco mil) cotas, no valor de R$ 1 (um mil reais) cada uma, observado o montante mínimo de colocação previsto nos respectivos suplementos.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas

emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador. As Cotas deverão ser subscritas (até o final do período de distribuição indicado) e integralizadas nos termos do Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador.

As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido no Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Cotista. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este somente poderá emitir novas Cotas a mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas por maioria de votos dos cotistas presentes, exclusivamente com a finalidade de investimento nos Ativos Imobiliários (notadamente a realização de obras, melhorias ou benfeitorias). Nesse caso:

I - O valor de cada nova Cota A deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas A, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou (iii) ao valor de mercado das Cotas A já emitidas;
II - Ao(s) cotista(s) detentores das Cotas A e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas A, na proporção do número de cotas A que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM, conforme o caso. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3;
III - Na nova emissão, o(s) cotista(s) detentores das Cotas A não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
IV - As Cotas A objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas A atualmente existentes.
V - A emissão de novas Cotas A na forma aqui prevista não modificará e nem diminuirá a rentabilidade garantida das Cotas A e das Cotas B.
Não poderão ser emitidas novas Cotas Classe B.

Nas ofertas das demais emissões de Cotas A poderá ser autorizado a subscrição parcial das novas Cotas A, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições normativas aplicáveis. Na hipótese do Parágrafo acima, o ato que aprovar a nova emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário e demais investimentos que sejam objeto do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas A definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas A, observado o disposto na legislação aplicável.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, está dividido por 39.800,46303330 cotas da Classe B, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 3.093,30 (três mil, moventa e três reais e trinta centavos), resultando no Patrimônio Líquido de R$ 123.115. A emissão total autorizada é de R$ 35.000 das Cotas da Classe A e R$ 15.000 das Cotas da Classe B.

O patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2024, está dividido por 34.574,81041 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 2.457,39 (dois mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos), resultando no Patrimônio Líquido de R$ 84.964. A emissão total autorizada é de R$ 35.000 das Cotas da Classe A e R$ 15.000 das Cotas da Classe B.

11. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

De acordo com o regulamento, a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. Não obstante, o Administrador distribuirá, no mínimo,95% (noventa e cinco por cento) dos resultados (efeito caixa), calculados com base nas disponibilidadesde caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

No primeiro e segundo semestres de 2021 o Fundo não apurou resultados de caixa a distribuir, em função do imóvel do fundo ainda estar em fase de desenvolvimento e/ou construção, e, portanto, suas despesas superaram suas receitas no período.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não foram distribuídos rendimentos, nem realizadas amortizações.

12. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) do PL ao ano, aplicado sobre o valor

do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15 (Quinze mil reais); sendo para os serviços de administração, escrituração, controladoria e custódia: 0,30% (trinta centésimos por cento) do PL ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 10 (dez mil reais); Para o serviço de gestão: 0,15% (quinze centésimos por cento) do PL ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 5 (cinco mil reais) o valor fixo mensal.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecida uma despesa de taxa de administração no valor de R$ 197. Em 2024, foi reconhecida uma despesa no valor de R$ 219.

13. RENTABILIDADE

Os encargos debitados ao Fundo, estão demonstradas conforme abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio Líquido médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade Ano/Período %**
Exercício findo em 31/12/2025	101.194	3.093,302156	25,88
Exercício findo em 31/12/2024	30.254	2.457,393611	4,67

14. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

	Exercício findo em 31/12/2025	**Encargos % s/ PL**	**Exercício findo em 31/12/2024**	**Encargos % s/ PL**
Patrimônio líquido médio	**101.194**		**30.254**	
Despesas	**(968)**	**0,96**	**(798)**	**2,64**
Taxa de administração	(197)	0,19	(219)	0,72
Taxa de gestão	(146)	0,14	(146)	0,48
Despesas com assessoria e consultoria	(496)	0,49	(120)	0,40
Despesas com advogados	(42)	0,04	(243)	0,80
Despesa de auditoria e custódia	(14)	0,01	(19)	0,06
Taxa de fiscalização CVM e Anbima	(23)	0,02	(11)	0,04
Despesa com avaliação	(1)	0,00	-	-
Outras receitas/despesas	(49)	0,05	(40)	0,13

15. TRIBUTAÇÃO

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Poderão ser feitas distribuições mensais, as quais serão deduzidas dos resultados semestrais. Essas distribuições estão sujeitas às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

(i) os rendimentos pagos as pessoas físicas que possuam participação no fundo em percentual igual oumenor a 10% e desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

(ii) os rendimentos forem pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal as quais estãosujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, exceto quando se tratar de pessoasfísicas que possuam participação igual ou menor 10% das cotas do fundo as quais, nesse caso, são equiparadas às domiciliadas no país.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto, conforme o caso sobre a renda na fonte de acordo comas mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendase lucros decorrentes dos títulos de letras hipotecários, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

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

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

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

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

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

16. CUSTÓDIA DE COTAS

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela Intrader DTVM Ltda., instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do Fundo.

17. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

19. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 30 de junho de 2025, por meio deste instrumento alterar o Regulamento do Fundo a fim de: (i) Adaptar na íntegra o Regulamento do Fundo ("Novo Regulamento") à Res. CVM 175/22, a partir, desta data ("Data da Adaptação"); (ii) Ratificar os prestadores de serviços essenciais: - Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n° 1.120, 5° andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 15.489.568/0001-95, neste ato devidamente representado por sua administradora, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.646, expedido em 13 de maio de 2014, na qualidade de Administradora do Fundo ("Administradora"); - Intra Black Investimentos Gestão de Recursos LTDA, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n° 1.120, 5° andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.541.359/0001-50, autorizada a exercer a atividade de Gestão de Investimentos através do Ato Declaratório nº 19.334, de 30 de novembro de 2021, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"); (iii) prever que os cotistas terão Responsabilidade Limitada ao valor das cotas por eles subscritas; (iv) Constituir a classe única de Cotas, denominada como Classe Única de Cotas do BII Ventura Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada a qual passará a fazer parte integrante do Regulamento do Fundo na forma de (iv) a criação de uma Subclasse Sênior e de uma Subclasse Mezanino, conforme os apêndices anexos ao regulamento. (V) Alteração do regulamento do fundo: (i.i) alterar o item 5 do regulamento do Fundo, relativo à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e outras Taxas, para: (i.i.i) alterar a taxa de administração do Fundo de R$13.000,00 (treze mil reais) para R$ 10.000,00 (dez mil reais); registrando-se no item 5.1, o qual passará a assim se redigir: ..."5.1 Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo,

incluindo as atividades de gestão de Imóveis e custódia de Ativos Financeiros, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração no valor mensal de R$ 10.000,00 (dez mil Reais). (i.i.ii) alterar a taxa de gestão do Fundo de R$12.000,00 (doze mil reais) para R$ 9.000,00 (nove mil reais); registrando-se no item 5.2, o qual passará a assim se redigir: ... "5.2 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, o valor mensal de R$ 9.000,00 (nove mil reais)."... (i.i.iii) alterar a taxa da prestação dos serviços de escrituração, controladoria e custódia para o mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) para R$ 1.000,00 (um mil reais); registrando-se no Parágrafo 1º do item 5.1, o qual passará a assim se redigir: ... "Parágrafo 1º Para os serviços de escrituração, controladoria e custódia: o valor mensal de R$ 1.000,00 (um mil reais);"... (ii) registrar no item 9, relativo à Distribuição de resultados, a política de distribuição conforme segue: ..."9.1Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais sobre o Ativo Alvo cotas de fundos de investimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores decorrentes de despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Resolução CVM n° 175/22. 9.2 O Fundo deverá distribuir a seus cotistas a título de Rendimentos, conforme resultado do Fundo, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, mensalmente, salvo se o patrimônio do Fundo não permitir, ou por deliberação do Comitê de Investimentos. 9.3 Havendo disponibilidades de recursos no Fundo, os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas mensalmente, e as distribuições serão pagas aos cotistas a cada mês, até o dia útil imediatamente subsequente ao recebimento da informação sobre a liquidação do valor mensal referente aos alugueres, O Pagamento será realizado, exclusivamente, 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 Banco Central do Brasil. 9.4 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 0, acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis. 9.5 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.3 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. 9.6 Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira. 9.7 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo. 9.8 Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, ao Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis."... (iv) Declarar, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em atenção ao Art.10, II da

Resolução CVM 175, que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente. (v) O Regulamento do Fundo e seus anexos consolidados passarão a vigorar, a partir desta data.

21. EVENTOS SUBSQUENTES

Não houve evento subsequente que requeresse divulgação até a emissão destas demonstrações financeiras.

Intra Investimentos Distribuidora DE Títulos
e Valores Mobiliários Ltda.
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
CRC 1SP 164555/O-2
Contadora

***