Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada CNPJ nº 61.272.325/0001-18

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 18.945.670/0001-46)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 26348-082-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do fundo) à 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do fundo) à 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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 (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R$ 280.406 mil, o equivalente a 94,29% do Patrimônio Líquido e o montante de R$ 109.620 mil referente a obrigações por aquisições de imóveis a pagar, o equivalente a 36,86% de seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, e a existência dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula atualizada do imóvel do Fundo; **(iii)** envolvimento de especialistas para revisão do laudo da propriedade avaliada à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** análise e verificação das benfeitorias e dos custos incorridos, e exame da sua liquidação financeira; **(v)** verificação dos contratos de compra e venda dos imóveis adquiridos durante o período e exame da liquidação financeira do montante das parcelas pagas; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no período, foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 Administradora 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.

Responsabilidade 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 detecta 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;

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Bruna Campos Peagno
Contadora CRC 1SP-294.016/O-0

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Inter Oportunidade FII | GTB61927

Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade limitada
CNPJ 61.272.325/0001-18

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ 18.945.670/0001-46)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

		31/12/2025	
	Notas explicativas	**Valor de mercado / realização**	**% Sobre patrimônio líquido**
Ativos circulantes			
Aplicações/especificações			
Caixa e equivalente de caixa		**127.852**	**42,99%**
Disponibilidades	**4**	**276**	**0,09%**
Conta corrente		276	0,09%
Títulos públicos federais	**4**	**127.576**	**42,90%**
Tesouro Selic LFT		127.576	42,90%
Valores a receber		**1.624**	**0,55%**
Aluguéis a receber	**5**	1.624	0,55%
Outros valores a receber		-	0,00%
Ativo não circulante			
Investimento			
Propriedade para investimento	**6**	**280.406**	**94,29%**
Imoveis para renda		280.406	94,29%
Total do ativo		**409.882**	**137,82%**
Passivos circulantes			
Obrigações a pagar		**86.961**	**27,50%**
Rendimentos a distribuir	**10**	2.384	0,80%
Provisão impostos a pagar (ITBI)		5.220	0,02%
Taxa de administração	**11**	50	0,02%
Taxa de gestão	**11**	149	0,04%
Consultoria imobiliária		50	0,02%
Impostos a pagar		228	0,08%
Obrigações por aquisições de imóveis a pagar	**6**	78.880	26,52%
Passivos não circulantes			
Obrigações a pagar		**25.520**	**8,58%**
Obrigações por aquisições de imóveis a pagar	**6**	25.520	8,58%
Total do passivo		**112.481**	**36,08%**
Patrimônio líquido	**8**	**297.401**	**101,74%**
Capital social		280.000	94,15%
Lucros (prejuízos) acumulados		30.901	10,39%
Distribuição de rendimentos		(13.500)	-4,54%
Total do passivo e patrimônio líquido		**409.882**	**137,82%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade limitada
CNPJ 61.272.325/0001-18

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ 18.945.670/0001-46)

Demonstração do resultado do período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Período de 19/08/2025 a 31/12/2025
Receitas de propriedade para investimento		**6.544**
Receitas de alugueis	**5**	6.544
Propriedade para investimento		**14.186**
Ajuste ao valor justo		14.186
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**-**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**5.466**
Tesouro Selic - LFT		**5.466**
Resultado de negociação - Tesouro Selic		5.534
Valorização (desvalorização) ajuste a valor justo		(68)
Outras receitas (despesas)		**(1.037)**
Despesa de taxa de administração	**8 e 10**	(199)
Despesas com serviços de consultoria	**8 e 10**	(140)
Taxa de gestão	**8 e 10**	(608)
Despesas do sistema financeiro	**8**	(90)
Resultado líquido do período		**25.159**
Quantidades de cotas em circulação		**2.800.000,000**
Resultado líquido por cota (em reais)		**8,985**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade limitada
CNPJ 61.272.325/0001-18

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ 18.945.670/0001-46)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido no período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas em circulação	Capital social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 19 de agosto de 2025		**-**	**-**	**-**	**-**
Emissões de novas cotas subordinadas		560.000,000	56.000		56.000
Emissões de novas cotas sênior		2.240.000,00	224.000		224.000
Resultado do período			-	25.159	25.159
Distribuição de rendimentos			-	(7.758)	(7.758)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		**2.800.000,000**	**280.000**	**17.401**	**297.401**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ 61.272.325/0001-18
(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

(CNPJ 18945670/0001-46)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto
Período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades da Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores em milhares de reais)

	Período de 19/08/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receita de aluguel	4.921
Rendas do Tesouro Selic (LFT)	5.466
Pagamento de taxa de administração	(149)
Pagamento de taxa de gestão	(459)
Pagamento de taxa de consultoria	(90)
Pagamento de despesas de Cetip	(82)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	228
Pagamentos (recebimentos) diversos	(9)
Caixa líquido da atividades operacionais	**9.826**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Compras de cotas de fundos imobiliários	(224.000)
Vendas de cotas de fundos imobiliários	224.000
Aquisições de imoveis para renda	(156.600)
Caixa líquido aplicado em atividades de investimentos	**(156.600)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
(+) Emissões de cotas	280.000
(-) Distribuição de rendimentos para os cotistas	(5.374)
Caixa líquido proveniente de atividades de financiamentos	**274.626**
(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	**127.852**
Caixa e equivalentes no início do período	-
Caixa e equivalentes no fim do período	127.852
(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	**127.852**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade limitada
CNPJ 61.272.325/0001-18

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administrador"), foi constituído em 11 de junho de 2025, sob forma de condominio fechado, com prazo de duração 4 anos contados data de 1ª integralização de cotas da Classe, prazo que poderá ser prorrogado, a critério do Gestor por no máximo, 1 periodo de 2 anos, e iniciou suas atividades em 19 de agosto de 2025. É um fundo destinado a investidores qualificados.

A Classe 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, prontos ou em construção, para posterior locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, podendo ainda a classe realizar a alienação de tais bens, desde que atendam à política de investimentos da Classe.

Sem prejuízo do disposto no Quadro 11 que trata da política de investimento, a Classe tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que comporão o patrimônio da classe, mediante locação, venda, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio da Classe ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, desde que atendam à política de investimentos da Classe.

A Classe de cotas se classifica como de investimento imobiliário, tendo como principal fator de risco o risco do setor imobiliário, e é classificado na Anbima como tipo FII Tijolo-Híbrido

Os ativos da Classe devem obedecer às limitações previstas no Anexo e na regulamentação em vigor, Resolução CVM 175/22, especialmente os limites por ativo financeiro e emissor, constante no Anexo .

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos

de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

A demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação dasdemonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Resumo das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados no período da apresentação do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos, se houver. Os resultados efetivos podem variar em relação a essas estimativas.

3.1 Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez, se houver, que

são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.3 Operações compromissadas

O Fundo realiza operações compromissadas, que consistem na aquisição de títulos com o compromisso de revenda em data futura previamente acordada, geralmente lastreadas em títulos públicos federais. Essas operações são utilizadas como instrumento de gestão de liquidez e caixa.

No reconhecimento inicial, as operações são registradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos pactuados, considerando a taxa efetiva da operação

3.4 Classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.5 Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) <u>Data do reconhecimento</u>
Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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

(iii) Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos e passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos mensurados ao valor justo por meio do resultado ("VJR"): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Passivos financeiros ao custo amortizado: são passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

(iv)Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de bancos;

Títulos e valores mobiliários: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Adiantamento a fornecedores: representam valores pagos para prospecção de novos empreendimentos, visando aumentar o portfólio da carteira do fundo, com uma melhor rentabilidade no futuro para os cotistas, e por valores adiantados a fornecedores de obra para a aquisição de materiais e que são baixados mensalmente conforme a entrega do material é efetuada e a nota fiscal emitida.

b. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Propriedade para investimento

As propriedades para investimentos estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.6 Partes relacionadas

São demonstradas as operações realizadas entre o Fundo e instituição Administradora, Gestora ou parte a elas relacionada.

3.7 Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa são compostos pelas disponibilidades. Em 31 de

dezembro de 2025, elas estão representadas por:

	Saldos em 31/12/2025
Disponibilidades – depósitos a vista	276
Tesouro Selic - LFT	127.576
Total	**127.852**

As aplicações compreendem investimentos em Letras Financeiras do Tesouro classificados como títulos e valores mobiliários mantidos para negociação, com remuneração pré-fixada em taxas de 100% Selic .

No período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, foi reconhecidos no resultado, rendas com juros que montam R$ 5.534 e uma desvalorização de valor justo de R$ 68, conforme apresentado na demonstração do resultado no subgrupo “Tesouro Selic”.

5. Valores a receber de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de contas a receber de aluguéis vincendos relativos as áreas ocupadas, mais os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato é de R$ 1.624.

Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento	**% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)**	**% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)**
Até 3 meses	7,58%	7,58%
De 3 meses e 1 dia a 6 meses	4,57%	4,57%
De 6 meses e 1 dia a 9 meses	16,24%	16,24%
De 9 meses e 1 dia a 12 meses	0,00%	0,00%
De 12 meses e 1 dia a 15 meses	0,00%	0,00%
De 15 meses e 1 dia a 18 meses	0,00%	0,00%
De 18 meses e 1 dia a 21 meses	0,00%	0,00%

De 21 meses e 1 dia a 24 meses	0,00%	0,00%
De 24 meses e 1 dia a 27 meses	0,00%	0,00%
De 27 meses e 1 dia a 30 meses	14,59%	14,59%
De 30 meses e 1 dia a 33 meses	2,87%	2,87%
De 33 meses e 1 dia a 36 meses	4,12%	4,12%
Acima de 36 meses	50,03%	50,03%
Prazo indeterminado	-	-

- Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste: 100% - IPCA.

No período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota explicativa n° 6 no valor de R$ 6.545. Os galpões logísticos, pelas quais o inquilino pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

6. Propriedade para investimentos

Parque Logístico Hortolândia

Localizado na rua Pérola, 200, Jardim Santa Esmeralda, Hortolândia – SP. O empreendimeno possui três galpões logístico, divididos em módulos, com pé direito de 12 metros e piso resistente a 6t/m², também conta com portaria blindada 24h, estacionamento de veículos leves e pesados, restaurantes, refeitório, vestiário, entre outros. Totalizam um área bruta locável (ABL) de 53.492m², Galpão 1: possui um ABL de 16.380m², dividido em módulo 1a e 1b, módulo 2, módulo 3a e 3b, e módulo 4a e 4b – Galpão 2: possui um ABL de 20.472m² e é dividido em módulos do 1 ao 5 – Galpão 3: possui um ABL de 16.640m², divido em ,módulos de 1 ao 5. O Imóvel foi adquirido por R$ 145.000, e a liquidação financeira será em 3 parcelas: Sinal de 60%, equivalente a R$ 87.000, a segunda (10%) após 12 meses e a terceira (30%) após 24 meses, corrigidas pelo IPCA. O saldo remanescente a pagar é de R$ 58.000 em de 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, foi provisionado o valor de R$ 2.900, do imposto de

transferência de bens imóveis a pagar, com base a estimativa do percentual do imposto, conforme legislação vigente, que será efetivamente pago no momento que o Administrador efetivar o registro de imóveis.

São José dos Pinhais II
Localizado na rua de Acesso enter QF 307 e 309 (rua da Jaca), Lote H-228, São José dos Pinhais – SP. O Imóvel e composto por um galpão logístico com área bruta (ABL) de 41.131,46m² com é direito de 12 metros e piso resistente a 6t/m². O Imóvel foi adquirido por R$ 116.000, e a liquidação financeira será em 3 parcelas: Sinal de 60%, equivalente a R$ 69.600, a segunda (10%) após 12 meses e a terceira (30%) após 24 meses, corrigidas pelo IPCA. O saldo remanescente a pagar de R$ 46.400 em de 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, foi provisionado o valor de R$ 2.320, do imposto de transferência de bens imóveis a pagar, com base a estimativa do percentual do imposto, conforme legislação vigente, que será efetivamente pago no momento que o Administrador efetivar o registro de imóveis.

Empreendimento	Custo de aquisição	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Valor justo em 31/12/2025
Hortolândia	145.000	2.900	6.520	154.420
São José dos Pinhais	116.000	2.320	7.666	125.986
Total	**261.000**	**5.220**	**14.186**	**280.406**

Em 17 de junho de 2025 foi celebrado pela Classe do Fundo, o instrumento particular de compromisso de venda e compra de bens imóveis sob condições precedentes e outras avenças, onde adquiriu o imóvel da fração ideal de 50,68% (cinquenta vírgula sessenta e oito por cento), equivalente a 96.388,17 m² (noventa e seis mil, trezentos e oitenta e oito metros quadrados e dezessete decímetros quadrados) do imóvel situado na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, na Rua de Acesso Entre QF 307 e 309 (Rua da Jaca), Lote H-228, Bairro Jurema, objeto da matrícula nº 108.538 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais/PR (respectivamente, e Imóvel SJPII, no qual está construído 1 (um) galpão logístico, que compõe o empreendimento denominado “Log S. J. Pinhais II”, com área total construída de 41.117,87m², pelo preço total, fixo, certo e ajustado de R$261.000, a ser pago pela Classe do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo das obrigações a pagar sobre compra de

imóveis a prazo monta R$ 109.620.

Valor justo

Em 31 de dezembro de 2025, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação emitidos em 30 de novembro de 2025, elaborados pela empresa Ipê Avaliações Consultoria Empresarial Ltda.,sociedade empresarial com sede na Avenida Paulista, 1776, 17º andar, Bloco A, Bela Vista, Cidade e Estado de São Paulo.

O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Hortolândia	7 anos	12,70%	9,20%
São José dos Pinhais	11 anos	12.70%	9,20%

7. Patrimônio liquido

a. Cotas de investimentos integralizadas

O patrimônio do Fundo é representado por cotas de uma única classe.

No período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido pela quantidades de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma:

	31/12/2025
Patrimônio líquido	297.401
Quantidades de cotas integralizadas	2.800.000,0000

Valor patrimonial das cotas	**106,214643**

b. Emissão de novas cotas

De acordo como regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas sem a necessidade de aprovação em assembleia especial, desde que limitadas ao montante de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais) (“capital autorizado”), desconsiderado deste limite o valor da primeira emissão de cotas da Classe, devendo constar na deliberação as condições para a emissão de novas cotas, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os cotistas, restando exclusivamente a obrigação de publicação de fato relevante nos termos do art. 64, §3º IX da parte geral da Resolução CVM 175/22. Desta forma, o valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da Cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de Cotas, que também disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos Cotistas.

Em 20 de agosto de 2025, o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 2.800.000 (duas milhões e oitocentos mil) cotas, da 1ª (primeira) divididas em 2 (duas) subclasses, observado que tal quantidade corresponde a (i) 2.240.000 (duas milhões, duzentas e quarenta mil) cotas da subclasse sênior (“Cotas Sênior”); e (ii) 560.000 (quinhentas e sessenta mil) cotas da subclasse subordinada (“Cotas Subordinada”, e, quando em conjunto com as Cotas Sênior, “Cotas”), emissão do Fundo, ao valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), todas nominativas, escriturais, emitidas pelo Fundo, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175” e “Oferta”, respectivamente), perfazendo o montante total de R$ 280.000 (duzentos e oitenta milhões de reais).

No período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, houve emissão de 2.280.000,000 cotas escriturais e nominativas no montante de R$ 280.000. sendo:

- Emissões de novas cotas subordinadas – 560.000,000 cotas escriturais e nominativas
- Emissões de novas cotas sênior – 2.240.000,000 cotas escriturais e nominativas

c. Resgate de cotas

As cotas não contarão como resgate de cotas a não ser pelo termino do prazo de duração ou liquidação antecipada, e/ou por deliberação da assembleia especial.

d. Amortização de cotas

O Fundo pode realizar amortizações de cotas a exclusivo critério da Administradora, desde que observada a disponibilidade de caixa.

No período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas.

8. Encargos debitados ao Fundo

O Fundo apresentou as seguintes despesas em seu resultado:

Encargos da Classe	**Período de 19/08/2025 a 31/12/2025**	
	Valores	**% sobre PL médio**
Despesa de taxa de administração	199	0,07%
Despesas com serviços de consultoria	140	0,05%
Taxa de gestão	608	0,22%
Despesas do sistema financeiro	90	0,03%
Total	**1.037**	**0,37%**

O Patrimônio líquido médio em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 282.142.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.
O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Em 31 de dezembro de 2025:

Rendimentos

Lucro líquido do período	25.159
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	-14.186
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	477
Receitas operacionais não transitadas pelo caixa	(1.624)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**9.826**
Rendimentos apropriados	**9.469**
(-) Parcela dos rendimentos a pagar	(4.096)
Rendimentos líquidos pagos no período	5.373
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	96,37%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	**357**

10. Remuneração dos prestadores de serviços

A taxa de administração corresponde a remuneração dos serviços de administração, tesouraria, custódia, escrituração e controladoria, conforme aplicável, prestados para a Classe. O percentual da taxa de administração pode variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da Classe de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente pro rata temporis. O valor mínimo mensal, quando existente será reajustado anualmente pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.

% da Taxa	Mínimo Mensal
0,20% a.a.	R$ 15

No período de 19 de agosto a 31 de dezembro de 2025 o Fundo incorreu em despesa de R$ 199 a título de taxa de administração.

A taxa de gestão percentual será calculada sobre o patrimônio líquido da Classe de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente prorata temporis. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.

% da Taxa	Mínimo Mensal
0,60% a.a.	R$ 70

No período de 19 de agosto 31 de dezembro de 2025 o Fundo incorreu em despesa de R$ 608 a título de taxa de gestão.

O valor 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) da taxa máxima do consultor

especializado em Administração de ativos imobiliários poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e é calculada sobre o patrimônio líquido da Classe de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente pro rata temporis.

No período de 19 de agosto de 2025 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em despesa de R$ 140 a título de taxa de consultoria.

11. Tributação

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.033/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.
Além disso, de acordo com o artigo 99 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20%; e para cotistas não residentes em paraíso fiscal, de acordo com o artigo 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos são de 15%.

12. Partes relacionadas

Conforme Resolução CVM nº 184 de 31 de maio de 2023, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administração, Gestora ou parte a eles relacionada no período de 19 de agosto a 30 de dezembro de 2025, conforme abaixo:

Transações com partes relacionadas	Parte relacionada	Período de 19/08/2025 a 31/12/2025	
		Valores a pagar / Saldo	Resultado do Período
Conta corrente - Banco Inter	Administradora	276	-

Taxa de administração	Administradora	50	199
Taxa de gestão	Gestora	149	608

13. Demandas judiciais

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

14. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dadosadotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Em 31 de dezembro de 2025:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível I	Nível II	Nível III	Total
Tesouro Selic - LFT	127.576	-	-	**127.576**
Propriedades para investimento	-	-	280.406	**280.406**
Total	**127.576**	**-**	**280.406**	**407.982**

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, da Comissão de Valores Mobiliários, o Fundo informa que não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada pelo Administrador atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

16. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à B3 e à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), através do website do FundosNet.

17. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas no período) foi positivo de 11,01%.

18. Riscos associados ao Fundo

Riscos do setor imobiliário: Esta Classe está sujeita aos seguintes riscos relacionados ao setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v)

eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

Risco de mercado: os valores dos ativos financeiros que integram a carteira desta Classe e/ou das Classes dos Fundos Investidos pode variar em função de oscilações nas taxas de juros, taxas de câmbio, preços e cotações de mercado, bem como em razão de quaisquer alterações nas condições econômicas e/ou políticas, nacionais ou internacionais. Tais fatos podem afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira desta Classe e/ou dos Fundos Investidos, resultando, inclusive, na depreciação do valor da cota desta Classe e, consequentemente, em perdas patrimoniais ao cotista;

Risco de crédito: o inadimplemento (não pagamento) ou atraso no pagamento de juros ou principal pelos emissores dos ativos integrantes da carteira desta Classe e/ou dos fundos investidos ou pelas contrapartes das operações desta Classe, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial de tais emissores e/ou contrapartes, pode ocasionar a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras desta classe e ao seu cotista. adicionalmente, pode haver custos adicionais nas hipóteses em que a classe tente recuperar seus créditos por meio de ações judiciais, acordos extrajudiciais ou outros. esta classe está sujeita a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido nos casos dos eventos ora indicados;

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

Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios: Esta Classe de cotas está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras

condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios desta Classe de cotas. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade desta Classe de cotas.

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

Risco sistêmico e do setor imobiliário: O valor das cotas e o preço dos ativos que compõem a carteira da Classe sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas, nacionais e internacionais, e por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos ativos que compõem a carteira da Classe e dos valores recebidos em decorrência da exploração de eventuais imóveis, afetando os ativos adquiridos pela Classe, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos da Classe podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo causar perdas aos cotistas. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora e suas partes relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de concentração: a concentração de investimentos desta Classe e/ou pelas classes do fundo investidos em determinado(s) emissor(es) ou um mesmo ativo financeiro pode potencializar a exposição da carteira aos riscos mencionados nos subitens anteriores. De acordo com a política de investimento desta Classe, esta poderá estar exposto a significativa concentração em poucos ativos financeiros ou até

em um mesmo ativo financeiro (incluindo cota de fundo de investimento);

Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada: Esta Classe utiliza estratégias, inclusive com derivativos para proteção, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para o seu cotista. Os cotistas responderão apenas pelo valor por eles subscritos. A Classe estará sujeita à insolvência;

Risco da desconsideração da responsabilidade limitada pelo poder judiciário: A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimentos a possibilidade de existência de classes de cotas com responsabilidade limitada ao valor das cotas. Como se trata de um instituto novo para a indústria de fundos, caso haja alguma disputa judicial, não há como garantir que a responsabilidade limitada do cotista será respeitada.

Risco decorrente da precificação dos ativos financeiros: A precificação dos ativos financeiros integrantes da carteira desta Classe e/ou das Classes de Fundos Investidas é realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos ativos financeiros integrantes da carteira desta Classe e/ou das Classes de Fundos Investidos, resultando em aumento ou redução no valor das cotas desta Classe.

Risco relacionado ao tratamento fiscal da Classe do Fundo: Embora as regras tributárias aplicáveis as Classes dos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do respectivo diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Instituição Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa Av. Barbacena, nº 1.219, 21° andar – Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG - Brasil - CEP 30.190-131 www.interdtvm.com.br / Ouvidoria 0800-940-7772 jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, Cofins, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o

valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de a Classe não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) não ter cotista que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas da Classe deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco regulatório: As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis a esta Classe, e/ou aos fundos investidos e/ou ao cotista, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo, bem como a necessidade da Classe se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

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

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, a Classe poderá responder a processos administrativos ou judiciais, inclusive no que tange à responsabilidade civil pelos danos causados a terceiros em razão de eventuais vícios nos ativos imobiliários, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente das cotas.

Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira desta Classe poderão ser desapropriados por necessidade,

utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado desta Classe.

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

Riscos de despesas extraordinárias: A Classe está sujeita aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade da Classe, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.

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

Necessidade de novos aportes: Não há como garantir que a renda decorrente de locações e/ou das alienações dos Ativos Imobiliários esperada ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço da locação e/ou vendas bem como no tempo para concretização da operação, assim como pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade desta Classe de cotas, o ajuste no preço para construção, manutenção e desenvolvimento dos Imóveis ou, ainda, ocorrência de despesas sem que haja liquidez na carteira desta Classe de cotas para suportá-las, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para a liquidação das obrigações presentes e futuras desta Classe

de cotas. Em não havendo terceiros interessados na aquisição de novas cotas os atuais cotistas podem ser obrigados a aportar recursos.

Risco de diluição da participação do cotista: A Classe pode captar recursos adicionais através de novas emissões de cotas por necessidade de capital, ocasião em que os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas;

Risco de descontinuidade: A Assembleia de Cotistas poderá deliberar a liquidação antecipada da Classe e/ou do Fundo, situação em que os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada por esta Classe. A Classe, o Fundo, e/ou a Administradora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em de corrência da liquidação da Classe;

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

19. Alterações estatutárias

Conforme instrumento particular de alteração do Fundo, datado em 17 de junho de 2025, o regulamento do Fundo passou pelas seguintes alterações:

a) retificar o montante mínimo da oferta e o investimento mínimo por investidor da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única de cotas de responsabilidade limitada do inter oportunidade imobiliária fundo de investimento imobiliário – responsabilidade limitada, classe única de cotas de responsabilidade limitada do fundo (“classe” e “emissão”, respectivamente), aprovada nos termos do “instrumento particular de deliberação conjunta de constituição do inter oportunidade imobiliária fundo de investimento imobiliário”, celebrado em 11 de junho de 2025 (“instrumento particular de constituição”), os quais passarão a ser de (i) r$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), equivalente a 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) cotas, para fins do montante mínimo da oferta (conforme definido no instrumento particular de constituição); e (ii) 20 (vinte) cotas, correspondente a r$ 2.000,00 (dois mil reais), para fins do investimento mínimo por investidor (conforme definido no instrumento particular de constituição);
b) alterar a denominação do fundo, a qual passará a ser “Inter Oportunidade

Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada";
c) alterar o regulamento do Fundo e o seu respectivo anexo I para refletir determinadas condições alinhadas entre os prestadores de serviços essenciais no âmbito da estruturação do Fundo e da Classe, de forma que o regulamento passará a vigorar com a redação constante do Anexo A a este instrumento; e
d) caso a aquisição dos ativos-alvo (conforme definido nos documentos da Emissão), pela Classe, seja concluída, aprovar a contratação da Log Commercial Properties e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 10º Andar, Conjunto 02, Bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, para fins de prestação dos serviços de administração imobiliária dos ativos-alvo, cujo escopo será correspondente a, dentre outras atividades, (i) administração predial e de condomínio; (ii) arrecadação de receitas e despesas comuns; (iii) verificação para realização de benfeitorias e reparos; (iv) prospecção de novos inquilinos; (v) negociação de contratos de locação; e (vi) quaisquer outras atividades necessárias à gestão das locações.

20. Eventos subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

* * *

Maria Clara Guimarães Guismão Diretora de Administração Fiduciária	**Dolores Aparecida de Faria Oliveira** Contadora CRC 1SP 164555/O-2