IRON CAPITAL REAL ESTATE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.976.492/0001-13

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do resultado do Exercício	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

BGM AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Luigi Galvani, 42 – 3º. Andar
Conjunto 35 – Cidade Monções
São Paulo – CEP:.04575-020 - SP

Central: Tel.: (11) 94511-1709
Internet: www.bgmauditores.com.br

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
IRON CAPITAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Iron Capital Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 Iron Capital Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 ("CFC"), 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.

Ênfase – Investimento em Fase Inicial

Conforme descrito na Nota Explicativa 06, as propriedades para investimentos encontram na fase de desenvolvimento e contrução, e, portanto, sua viabilidade econômica financeira depende do sucesso da operacionalização dos empreendimentos que compreendem os referidos ativos. Nossa opinião não contém modificações em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Existência e Mensuração das Propriedades para Investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R$ 483.570 mil, que representavam 100,10% do seu patrimônio líquido.

A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas o principal assunto 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 das mesmas, conforme descrito na nota explicativa n° 5 às demonstrações financeiras.

Como Nossa Auditoria Conduziu o Assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro do imóvel e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto

Outros Assuntos - Auditoria dos Valores Correspondentes ao Exercício Anterior

As demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram por nós auditadas, cujo relatório datado em 10 de março de 2025, foi emitido sem modificações e essencialmente com a mesma ênfase citada acima.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas Demonstrações Financeiras

A administração 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 investimento

imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do Regulamento do Fundo.

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, 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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.

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 exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, 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

BGM Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2SP047233/O-0



Aquiles Bergamini
Contador CRC 1SP156763/O-0

IRON CAPITAL REAL ESTATE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 24.976.492/0001-13
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Balanço Patrimonial
Posição em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

		2025			2024		
Ativo	**Nota**	**Qtde.**	**Valor**	**% Sobre oPatrimônio Líquido**	**Qtde.**	**Valor**	**% Sobre oPatrimônio Líquido**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**		**-**	**-**		**-**	**-**
Disponibilidades			**-**	**-**		**-**	**-**
Depósitos bancários (*)			-	-		-	-
Valores a receber			**300**	**0,06**		**300**	**0,06**
Outros valores a receber			300	0,06		300	0,06
Não circulante							
Investimentos			**483.570**	**100,10**		**540.342**	**100,02**
Propriedades para Investimento			**483.570**	**100,10**		**540.342**	**100,02**
Imóveis a Receber			483.570	100,10		540.342	100,02
Total do Ativo			**483.870**	**0,06**		**540.642**	**0,06**
Passivo							
Circulante			**759**	**0,16**		**407**	**0,08**
Valores a pagar			**759**	**0,16**		**407**	**0,08**
Outras despesas			46	0,01		37	0,01
Auditoria			54	0,01		36	0,01
Taxa de Administração			174	0,04		124	0,02
Taxa de gestão			485	0,10		210	0,04
Total do Passivo			**759**	**0,16**		**407**	**0,08**
Patrimônio Líquido			**483.111**	**100,00**		**540.235**	**100,00**
Total do Patrimônio Líquido e do Passivo			**483.870**	**100,16**		**540.642**	**100,08**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RON CAPITAL REAL ESTATE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 24.976.492/0001-13
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Demonstração do Resultado
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

Composição do resultado do exercício	Nota	2025	2024
Resultados		**(56.746)**	**(18.064)**
Propriedades para investimento	**5**	**(56.772)**	**(18.056)**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(56.772)	(18.056)
Outros resultados		**26**	**(8)**
Resultados diversos		26	(8)
Encargos		**(678)**	**(626)**
Despesas de serviços técnicos especializados		**(53)**	**(10)**
Serviços de avaliação		(9)	-
Auditoria Externa		(44)	(10)
Despesas da Administração		**(571)**	**(576)**
Taxa de Administração		(216)	(216)
Taxa de Gestão		(355)	(360)
Demais despesas		**(54)**	**(40)**
Taxa de fiscalização CVM		(49)	(40)
Despesa de taxa ANBIMA		(5)	
Lucro líquido do período		**(57.424)**	**(18.690)**
Quantidade de cotas integralizadas		11.075,273402	11.069,122737
Prejuízo/lucro líquido por cota integralizada - R$		(5.184,883291)	(1.688,480690)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IRON CAPITAL REAL ESTATE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.976.492/0001-13

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

CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro e 20245 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**14.276**	**525.959**	**-**	**540.235**
Emissão de cotas	**11**	300	-	-	300
Lucro líquido do exercício			- 57.424	-	(57.424)
Resultado distribuído no período	**13**	-	-		-
Saldo em 31 de dezembro de 2025		**14.576**	**468.535**	**-**	**483.111**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IRON CAPITAL REAL ESTATE I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 24.976.492/0001-13
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO) DO EXERCÍCIO FINDO EM 2025 E 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	**(57.424)**	**(18.690)**
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Ajuste ao valor justo	56.772	18.056
Total	**(652)**	**(634)**
Redução/(Aumento) de outros créditos a receber	-	1
Aumento/(Redução) em valores a pagar	352	190
Caixa líquido das atividades operacionais	**(300)**	**(443)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Caixa líquido das atividades de investimento	**-**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Resgate de cotas	-	-
(+) Emissão de cotas	300	443
Caixa líquido das atividades de financiamento	**300**	**443**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O IRON CAPITAL REAL ESTATE I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") foi constituído em 18 de janeiro de 2016 e iniciou suas atividades em 14 de fevereiro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de indeterminado. Destinado a receber aplicações de investidores profissionais sejam objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro ordinário perante a CVM, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores qualificados conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30.

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

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

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

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e gerido pela IRON CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Resolução nº 516/11 pela Resolução CVM 175/22 e 192/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde 12 de junho de 2025, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as

disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

Essas demonstrações contábeis, foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando especificado.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

Disponibilidades

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

(i) Cotas de fundo de investimento

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

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

d) Instrumentos Financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado"). Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

f) Outros Ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios

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

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

g) Reconhecimento de receitas e despesas

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

h) Ações

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

i) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalente de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa de 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	-
Total			**-**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	-
Total			**-**

(*) O montante de R$ 0 em 31 de dezembro de 2025 está representado por depósitos à vista na Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administrador e Custodiante do Fundo);

5. Outros valores a receber

O valor de R$ 300 refere-se o pagamento inicial da aquisição de participação societária da empresa Five Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.825.408/0001-59 com sede na Via Raposo Tavares, KM 30 – Vargem Grande Paulista – SP, CEP 06730-000 ("Sociedade").

O capital social da Sociedade é de R$ 30 dividido em 30.000 cotas no valor de R$ 0,001 (um real), são de titularidade, em sua totalidade dos Promissários Vendedores, consoante contrato social disponível na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Jucesp") em sessão de 03 de abril de 2018, arquivada sob o nº 152.686/16-6.

A sociedade é titular de um imóvel localizado na Via Raposo Tavares, altura do KM 33, com área de 16.000 metros quadrados, objeto da matrícula nº 119.190 do Registro de Imóveis da Comarca de Cotia ("Imóvel").

Em outubro de 2019 o Fundo celebrou o Instrumento de Promessa de Compra e Venda de Cotas de Sociedade Limitada, objetivando a aquisição da totalidade de cotas da Sociedade de titularidade de seus sócios, pelo preço total, certo e ajustado de R$ 10.000 (dez milhões de reais), sendo que R$ 300 (trezentos mil reais) foram pagos à título de sinal e R$ 9.700 (nove milhões e setecentos mil reais) serão pagos mediante a celebração de instrumento competente e condicionados à realização pelo Fundo de auditoria e diligência satisfatória de maneira exitosa, a exclusivo critério dessa.

Caso a diligência e auditoria a serem realizadas pelo Fundo não sejam efetuadas de forma exitosa a exclusivo critério dessa, os sócios da Sociedade deverão realizar a devolução do valor efetivamente pago comocional, devidamente corrigido pelo IPCA, em até 3 (três) dias úteis de notificação realizada pelo Fundo para tanto.

6. Propriedade para investimento

a) Descrição de imóveis para renda

O Fundo é titular dos direitos aquisitivos de 3 imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objetos das matrículas nºs 66.079, com 7.730,61m² (o "Imóvel 1"), 67.800, com 3.166,35m² (o "Imóvel 2"), e 189.371, com 34.447,61m² (o "Imóvel 3"), todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo Imóvel 1, Imóvel 2 e Imóvel 3 referidos em conjunto e simplesmente por "Imóveis".

Primeiramente os referidos imóveis seriam explorados em forma de parceria com as seguintes empresas:

- Matrícula nº 189.371: parceria com a empresa JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., para construção de Torres Residenciais e Shopping Center, sendo a parcela do FUNDO IRON

CAPITAL: 5.000 m2 de área privativa das torres residenciais, em dação em pagamento; e 3.000 m2 de área bruta locável que corresponderá a determinada fração ideal do shopping center, inclusive, mas não se limitando, ao estacionamento do shopping center;

- Matrículas nºs. 66.079 e 67.800: parceria com a empresa GOUDA EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., para construção de Unidades Autônomas, sendo a parcela do FUNDO IRON CAPITAL: de 9,59% até 25% da área total dos imóveis, dependendo da variação do valor médio de venda comercializado.

Posteriormente foram firmados os seguintes contratos de compra e venda de quotas de capital social de sociedades:

- Instrumento particular de venda e compra de quotas e outras avenças emitido em 1º de julho de 2020, contemplando a venda de 7.500.000 quotas sociais da sociedade RT 067 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., proprietária dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da Matrícula nº 189.371. para JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.

A aquisição das quotas contempla a assunção da dívida pela JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., do valor de R$ 157.491 mil devido pelo FUNDO IRON CAPITAL ao antigo proprietário do imóvel, a ser pago até 30 de setembro de 2023, corrigido monetariamente pela variação do IPC-A e a construção dos ativos Torres Residenciais e Shopping Center, sendo a parcela de direito do FUNDO IRON CAPITAL: 5.000 m2 de área privativa das torres residenciais, em dação em pagamento; e 3.000 m2 de área bruta locável que corresponderá a determinada fração ideal do shopping center, inclusive, mas não se limitando, ao estacionamento do shopping center.

O valor da dívida assumida pela empresa JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., representa para o FUNDO IRON CAPITAL receita operacional no valor de R$ 157.491 mil, que consta contabilizada na demonstração de resultado na conta de outras receitas/despesas operacionais.

Em 03 de julho de 2020, a matrícula foi atualizada, com o adquirente responsável pelo desenvolvimento do novo projeto imobiliário “RT 067 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.”.

- Contrato de compra e venda de cotas e outras avenças emitido em 31 de agosto de 2020, contemplando a venda de 2.500.000 quotas sociais da sociedade REAL PARQUE 01 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., proprietária dos direitos aquisitivos do imóvel objeto das Matrículas nºs. 66.079 e 67.800 para GOUDA EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Em 31 de agosto de 2020, as matrículas foram atualizadas, com o adquirente responsável pelo desenvolvimento do novo projeto imobiliário “Real Parque”.

A aquisição das quotas contempla a construção de Unidades Autônomas, sendo a parcela do FUNDO IRON CAPITAL: de 9,59% até 25% da área total dos imóveis, dependendo da variação do valor médio de venda comercializado.

A JHSF realizou a inauguração do projeto nomeado como São Paulo Surf Club em novembro de 2025, que compreende um complexo multiuso de alto padrão composto por clube de surf com piscina de ondas artificiais, localizado em frente à Ponte Estaiada, zona sul de São Paulo. O projeto São Paulo Bay da Incorporadora Even, por sua vez, foi lançado em agosto de 2025 e prevê a construção de três torres residenciais de alto padrão.

Em razão de os projetos ainda estarem em fase de desenvolvimento e construção, os ativos registrados na rubrica **"Imóveis a Receber"** representam os direitos contratuais do Fundo à percepção de unidades autônomas a serem entregues pelos respectivos parceiros após a conclusão das obras, sem que haja, até a presente data, imóvel físico acabado e apto à exploração econômica. A classificação contábil adotada reflete a natureza dos ativos na atual fase do empreendimento, sendo que, por ocasião da entrega física das unidades, os ativos serão reclassificados para a rubrica adequada, conforme o estágio de desenvolvimento e a destinação final de cada imóvel.

b) Movimentação da carteira de imóveis para renda

	MOVIMENTAÇÃO DE IMÓVEL	
	2025	**2024**
Saldo Inicial	540.342	558.398
(+/-) Ajuste ao Valor justo	(56.772)	(18.056)
Saldo Final	**483.570**	**540.342**

c) Avaliação a valor justo

O Terreno Real Parque, localizado na cidade de São Paulo – SP, nas proximidades do Rio Pinheiros e da Ponte Octávio Frias de Oliveira, numa região fortemente valorizada da cidade. O fundo possui participação no terreno que será desenvolvido em parceria com a Even Construtora e Incorporadora e com a JHSF Participações pelo formato de permuta: o fundo fornecerá o terreno para a construção e receberá, em troca, participação nas unidades prontas. Os contratos de permuta encontram-se atualmente em negociação.

Para a mensuração do valor justo dos ativos o Fundo, contratou a empresa especializada RSM Brasil que emitiu o laudo de avaliação a valor justo do Terreno Real Parque por meio da

metodologia de rentabilidade futura para determinar o valor econômico do ativo. A metodologia utilizada baseia-se na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. O valor econômico da participação do Fundo no projeto Real Parque em 31 de dezembro de 2025 foi de R$ 483.570 (31 de dezembro de 2024 - R$ 540.342).

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo reconheceu o resultado negativo de R$ 56.722 (31 de dezembro de 2024 - R$ 18.056) como ajuste a valor justo de imóveis, demonstrado no resultado na rubrica "Propriedade para Investimento". A principal razão para redução do valor decorre da atualização das premissas operacionais do projeto, especialmente após o compartilhamento pela incorporadora das informações detalhadas sobre a quantidade necessária de CEPACs e seus respectivos valores, impactando diretamente o custo total do empreendimento. Como consequência, houve aumento relevante no montante das dívidas associadas à aquisição desses títulos e demais obrigações relacionadas, resultando em um ajuste nas premissas com consequente redução do fluxo de caixa líquido esperado do projeto.

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

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

8. Gerenciamento de riscos

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

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

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

Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor: O empreendedor, construtor ou incorporador de bens desta Classe de Cotas podem ter problemas financeiros, corporativos, de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ser obrigados a aportar recursos.

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

Demais riscos: Esta Classe de Cotas também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, inclusive em ações movidas por terceiros em face desta Classe de Cotas ou que direta ou indiretamente venham a excedê-lo.

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

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

a) Emissão

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 fora emitida 6,150665 todas subordinadas, no montante de R$ 300.

b) Resgate

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

c) Amortização

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

10. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administrador” e “Custodiante”).,

b) Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela IRON CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“Gestora”).

11. Encargos

Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controladoria, custódia, distribuição e escrituração de suas cotas, o Fundo pagará a remuneração fixa de R$ 18 mensais, corrigido anualmente pelo IPCA.

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

No exercício de 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 216 (R$ 216 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado.

Taxa de gestão

Pela presta
Pela Gestão do Fundo, é devido pela Classe à Gestora o montante equivalente a 0,75% a.a., sobre o Patrimônio Líquido da classe, garantindo o valor mínimo de R$ 30, mensais corrigidos anualmente pelo IPCA.

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

No exercício de 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R$ 355 (R$360 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de Gestão" na demonstração do resultado.

12. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo 31 de dezembro de 2025 e 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 539.834 e R$555.622, respectivamente:

	2025		2024	
Encargos	**R$ Mil**	**% s/ PL**	**R$ Mil**	**% s/ PL**
Despesa de taxa de administração	(216)	0,04	(216)	0,04
Despesa de taxa de gestão	(355)	0,07	(360)	0,06
Despesa de auditoria	(44)	0,01	(10)	-
Taxa de fiscalização CVM	(49)	0,01	(40)	0,01
Despesas diversas	(14)	-	-	-
Total	**(678)**	**0,13**	**(626)**	**0,11**
Patrimônio Líquido Médio	**539.834**		**555.622**	

13. Tributação

- **Fundo**

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

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

(a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

(b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

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

- **Cotistas**

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

- **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

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

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

- **Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023**

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

14. Política de distribuição de resultados

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

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

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

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

No exercício de 31 de dezembro de 2025, não houve distribuição de lucros e resultados do fundo.

15. Política de divulgação de informações

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

16. Classes de cotas

No exercício de 31 de dezembro de 2025 o fundo não possuí classes de cotas emitidas.

17. Demandas judiciais

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

18. Transações com partes relacionada

a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 0, junto a Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Administrador e Custodiante do Fundo.

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto a Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., no montante de R$174. As despesas registradas no exercício de 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 10.

c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Iron Capital Gestão de Recursos Ltda. no montante de R$ 485. A despesa registrada no exercício de 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 10.

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

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

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

20. Eventos subsequentes

Até o momento da publicação desta demonstração financeira, não foi identificado pela administração do fundo nenhum evento subsequente a ser publicado.

Ricardo Veles
Diretor responsável

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