Poxim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 45.254.732/0001-46)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Período de 16 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Balanço Patrimonial	4
Demonstração do Resultado do Exercício	5
Demonstração da Mutações do Patrimônio Líquido	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	8

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e cotistas do
Poxim Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as Demonstrações Contábeis do Poxim Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 16 de dezembro de 2025 (data posterior a transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as Demonstrações Contábeis do Poxim Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. Devido a relevância do assunto descrito na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas Demonstrações Contábeis.

Base para abstenção de opinião

Limitação sobre saldos iniciais

O Poxim Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada não possuía, até a emissão deste relatório, demonstrações contábeis auditadas relativas ao período de 01 de janeiro de 2025 a 15 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração). Consequentemente, não obtivemos evidências de auditoria suficientes e apropriadas para suportar os saldos de abertura de ativos, passivos e patrimônio líquido, bem como seus eventuais reflexos no resultado do período, nas mutações do patrimônio líquido e nos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2025 a 15 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração). Desta forma, não nos foi possível determinar eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo.

Outros Assuntos

Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo 31 de dezembro de 2024:

As Demonstrações Financeiras do Fundo correspondentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram, em 28 de março de 2025, com o relatório sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração e da governança 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 Investimentos 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 não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 31 de março de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 45.254.732/0001-46
Administrado pela Hemera Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda.
CNPJ: 39.669.186/0001-01

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	**1**	**0,00%**	**1**	**0,01%**
Disponibilidades	1	0,00%	1	0,01%
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	**9.700**	**20,49%**	**3.274**	**11,96%**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**9.700**	**20,49%**	**3.274**	**11,96%**
Cotas de fundos de investimento				
Renda fixa	9.700	20,49%	3.274	11,96%
Não circulante				
Investimentos (Nota 6)	**37.969**	**80,20%**	**24.430**	**89,25%**
Propriedades para investimento	37.969	80,20%	24.430	89,25%
Total do ativo	**47.670**	**100,69%**	**27.705**	**101,22%**
Passivo				
Circulante	**325**	**0,69%**	**332**	**1,21%**
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 7)	260	0,55%	260	0,95%
Consultoria e assessoria	21	0,04%	40	0,15%
Taxa de gestão	12	0,03%	9	0,03%
Taxa de administração	10	0,02%	22	0,08%
Auditoria e taxa de custódia	4	0,01%	-	0,00%
Demais despesas	18	0,04%	1	0,00%
Total do passivo	**325**	**0,69%**	**332**	**1,21%**
Patrimônio líquido (Nota 8.a)	**47.345**	**100,00%**	**27.373**	**100,00%**
Cotas integralizadas	69.543	146,89%	39.750	145,22%
Prejuízos acumulados	(22.198)	(46,89%)	(12.377)	(45,22%)
Total do passivo e patrimônio líquido	**47.670**	**100,69%**	**27.705**	**101,21%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 45.254.732/0001-46
Administrado pela Hemera Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda.
CNPJ: 39.669.186/0001-01

Demonstração de Resultados

Período de 16 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 15 de dezembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do período/exercício	De 16/12/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 15/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**(4.786)**	**-**	**(21.979)**
Ajuste a valor justo dos imóveis	(4.786)	-	(21.979)
Resultado líquido de atividades imobiliárias	**(4.786)**	**-**	**(21.979)**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**33**	**402**	**1.002**
Receitas de cotas de fundos de renda fixa (Nota 4)	33	402	1.002
Outras receitas operacionais	**-**	**107**	**202**
Outras	-	107	202
Resultado líquido de atividades não imobiliárias	**33**	**509**	**1.204**
Despesas operacionais	**(38)**	**(5.539)**	**(2.949)**
Taxa de fiscalização da CVM	(16)	(18)	(29)
Taxa de administração (Nota 15)	(14)	(277)	(266)
Taxa de gestão (Nota 15)	(5)	(115)	(114)
Despesas com prestação de serviços	(3)	(230)	(550)
Despesas com servços técnicos especializados	-	(4.381)	(978)
Despesa de consultoria	-	(138)	(218)
Despesas bancárias	-	(2)	(12)
Despesas tributárias	-	(351)	(314)
Despesas com auditoria	-	(14)	(10)
Despesas com alugueis	-	-	(87)
Despesas com água e luz	-	-	(4)
Taxa de custódia	-	-	-
Outras despesas operacionais	-	(13)	(367)
Resultado líquido do período/exercício	**(4.791)**	**(5.030)**	**(23.724)**
Quantidade de cotas em circulação	**463.620**	**397.000**	**265.000**
Prejuízo por cota - R$	**(10,33)**	**(12,67)**	**(89,52)**
Valor patrimonial da cota - R$	**102,119952**	**106,153828**	**103,293710**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 45.254.732/0001-46
Administrado pela Hemera Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda.
CNPJ: 39.669.186/0001-01

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 16 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 15 de dezembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**23.910**	**11.347**	**35.257**
Integralização de cotas no exercício (Nota 12.a)	15.840	-	15.840
Resultado do exercícío	-	(23.724)	(23.724)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**39.750**	**(12.377)**	**27.373**
Integralização de cotas no período (Nota 12.a)	19.800	-	19.800
Resultado do período	-	(5.030)	(5.030)
Saldos em 15 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração)	**59.550**	**(17.407)**	**42.143**
Integralização de cotas no período (Nota 12.a)	9.993	-	9.993
Resultado do período	-	(4.791)	(4.791)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**69.543**	**(22.198)**	**47.345**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 45.254.732/0001-46
Administrado pela Hemera Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda.
CNPJ: 39.669.186/0001-01

Demonstração dos Fluxos de Caixa - método indireto
Período de 16 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 15 de dezembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 16/12/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 15/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do período/exercício	**(4.791)**	**(5.030)**	**(23.724)**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
Resultado com ajuste a valor justo dos imóveis	4.786	-	21.979
Resultado com cotas de fundos de investimento	(33)	(402)	(1.002)
Taxa de consultoria não liquidada	21	18	40
Taxa de gestão não liquidada	12	9	9
Taxa de administração não liquidada	10	5	22
Auditoria e taxa de custódia não liquida	4	4	-
Resultado líquido ajustado	**9**	**(5.396)**	**(2.676)**
Variação de ativos/passivos			
Propriedades para investimentos	(1.769)	(16.556)	(16.609)
Cotas de fundo de investimento renda fixa	(8.198)	2.207	4.543
Despesas antecipadas	-	-	-
Taxa de administração	(5)	(22)	(21)
Taxa de gestão	(9)	(9)	(9)
Taxa de consultoria	(18)	(40)	(25)
Outros valores a pagar	(3)	16	(1.042)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(9.993)**	**(19.800)**	**(15.839)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	9.993	19.800	15.840
Caixa líquido das atividades de financiamento	**9.993**	**19.800**	**15.840**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**	**1**
Caixa e equivalente de caixa no início do período/exercício	1	1	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período/exercício	1	1	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**	**1**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

1. Contexto operacional

O **Poxim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado e iniciou suas atividades em 10 de novembro de 2022, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários, por meio de aquisição dos ativos alvos, conforme as instruções enviadas pelo comitê de investimentos à administradora e gestora, visando proporcionar a seus cotistas a valoração e rentabilidade de suas cotas no longo prazo.

O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do regulamento do Fundo, a qual dependerá de aprovação dos cotistas presentes em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente deverá adquirir Imóveis que estejam localizados no território brasileiro, preferencialmente no entorno das regiões metropolitanas, em áreas urbanas ou rurais de expansão urbana, às margens ou próximas a rodovias principais.

O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

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

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

Em 14 de novembro de 2025, através da ata da assembleia geral de cotistas foi aprovado a

substituição da administradora da Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários., pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., no fechamento do dia 15 de dezembro, com início na nova administradora na abertura do dia 16 de dezembro de 2025.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, três meses ou menos.

c) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) 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 do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento.

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Ativos financeiros de natureza não imobiliária - Receitas de cotas de fundos de renda fixa”.

f) Investimentos

Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui saldo em caixa equivalentes de caixa no valor de R$ 1 (R$ 1 em 2024), e está representado por depósitos bancários a vista.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

	31/12/2025		
Títulos e valores mobiliários	**Quantidade**	**Mercado/ Realização**	**Faixa de vencimento**
Cotas de Fundos de Investimento			
Renda fixa	**203.807**	**9.700**	
Santander FIC FI Soberano REF DI **(a)**	203.807	9.700	Sem vencimento

	31/12/2024		
Títulos e valores mobiliários	**Quantidade**	**Mercado/ Realização**	**Faixa de vencimento**
Cotas de Fundos de Investimento			
Renda fixa	**78.807**	**3.274**	
Santander FIC FI Soberano REF DI **(a)**	78.807	3.274	Sem vencimento

(a) No período findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui 18,61% (2024 – 11,96%) do seu patrimônio líquido aplicado em cotas do fundo **Santander Títulos Públicos Premium Renda Fixa Referenciado DI - Classe de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Financeiro Responsabilidade Limitada**. O fundo investido foi constituído e teve início de suas operações em 24 de novembro de 2008 sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado e é administrado por Santander Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.. Seu objetivo é investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários - CDI, preponderantemente por meio de cotas de classes de fundos de investimento.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 28 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

O Fundo obteve os seguintes resultados com títulos e valores mobiliários:

Títulos e valores mobiliários	**De 16/12/2025 a 31/12/2025**	**De 1º/01/2025 a 15/12/2025([1])**	**31/12/2024**
Cotas de fundos de investimento	33	402	1.002
Total	**33**	**402**	**1.002**

([1]) data de transferência de administração

6. Investimentos

a) Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

Descrição	Valor de mercado em 31/12/2024	Investimentos	Ajuste a valor justo	Valor de mercado em 31/12/2025
Imóvel I (i)	16.500	18.325	(1.856)	32.969
Imóvel II (ii)	7.930	-	(2.930)	5.000
Total	**24.430**	**18.325**	**(4.786)**	**37.969**

Em 31 de dezembro de 2024, as propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

Descrição	Valor de mercado em 31/12/2023	Investimentos	Ajuste a valor justo	Valor de mercado em 31/12/2024
Imóvel I (i)	22.800	16.607	(22.907)	16.500
Imóvel II (ii)	7.000	2	928	7.930
Total	**29.800**	**16.609**	**(21.979)**	**24.430**

(i) Imóvel I

Imóvel urbano consistente em uma área de terra medindo 312.000,00 m2, desmembrado de maior porção da propriedade rural, denominado Fazenda Várzea, sito na zona rural do município de Nossa Senhora do Socorro, Sergipe, matrícula nº 33.520 da 1ª. Circunscrição Imobiliária de Nossa Senhora do Socorro, Sergipe cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob o contribuinte nº 02.04.0001.001.086. Adquirido através pelo valor de R$ 11.500 sendo R$ 3.500 a vista e R$ 8.000 em 8 prestações de R$ 1.000 cada, totalmente quitado em 31 de dezembro de 2023.

Em 13 de janeiro de 2023 foi lavrada a Escritura Pública de Compra e Venda, no Serviço Notarial do 2º Ofício, Livro 145 Folha 083.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel foi avaliado pelo valor de R$ 32.969 (R$ 16.500 em 31 de dezembro de 2024) com base no laudo independente realizado pela SGL Avaliações, Perícias e Engenharia, que é uma empresa multidisciplinar no âmbito da engenharia, atuante no mercado há mais de 20 anos, atendendo a todo o território nacional.

Foram utilizadas as seguintes metodologias: Método “Comparativo direto de dados do mercado” para o terreno através de um modelo estatístico inferencial e o método da “Quantificação de Custos de Reprodução” para as benfeitorias.

Nos períodos do exercício findo em 2025, o Fundo realizou a investimentos no montante R$ 18.325 no imóvel I.

(ii) Imóvel II

Imóvel de vocação industrial, composto de Guarita, Administração, Vestiário, Refeitório e Galpões de Produção, localizado à Avenida F, lotes nº 6 e 7 da Quadra 16, distrito industrial e Nossa Senhora do Socorro, Sergipe, registrado sob nº de matrícula 2.923, livro nº 2-K, registro geral do cartório da 1ª. Circunscrição imobiliária da Comarca local. Adquirido através de leilão, conforme auto de arrematação do tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, Comarca de Nossa Senhora do Socorro, Juízo de Direito da 2ª. Vara Cível. O valor da aquisição foi R$ 3.256 sendo R$ 651 a vista e o restante em 30 parcelas mensais de R$ 87. Foram pagas 12 parcelas restando 3 parcelas no montante de R$ 260, em 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel foi avaliado pelo valor de R$ 5.000 (R$ 7.930 em 31 de dezembro e 2024) com base no laudo independente realizado pela SGL Avaliações, Perícias e Engenharia, que é uma empresa multidisciplinar no âmbito da engenharia, atuante no mercado há mais de 20 anos, atendendo a todo o território nacional.

Foram utilizadas as seguintes metodologias: Método "Comparativo direto de dados do mercado" para o terreno através de uma matriz de dados coletados (amostra) com a utilização de fatores de homogeneização, e modelo estatístico inferencial e o método da "Quantificação de Custos de Reprodução" para as benfeitorias.

7. Obrigações por aquisição de imóveis

Conforme descrito na Nota 6 acima, tais obrigações referem-se ao saldo a pagar dos imóveis adquiridos conforme a seguir:

Descrição	Valor de aquisição	Valor pago	Saldo a pagar em 31/12/2025
Imóvel I	11.500	11.500	-
Imóvel II	3.256	2.996	260 (a)
Total	**14.756**	**13.454**	**260**

a) Saldo a pagar em 3 parcelas de R$ 87.

Descrição	Valor de aquisição	Valor pago	Saldo a pagar em 31/12/2024
Imóvel I	11.500	11.500	-
Imóvel II	3.256	2.996	260 (a)
Total	**14.756**	**13.454**	**260**

a) Saldo a pagar em 3 parcelas de R$ 87.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos ativos. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção,

pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos ativos alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos ativos alvos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da instituição administradora, da gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição administradora e/ou da gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de detentor da propriedade fiduciária do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo, exceto se a gestora encontrar outros ativos alvos que atendam a política de investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante o regulamento prever reserva de contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à atividade empresarial: É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na política de investimento sobre a quantidade de ativos alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

Riscos tributários: Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e pelo Projeto de Lei Complementar nº 108/2024, ainda em tramitação. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032. A Administração do Fundo acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos.

Risco institucional: A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das cotas ou o resultado

dos investimentos dos cotistas nas cotas.

Riscos macroeconômicos gerais: Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito: Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

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

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada o Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 16 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 1º de janeiro de 2025 a 15 de dezembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não operou com derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma Única Classe de cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 463.620 cotas com valor unitário de R$ 102,12 cada, totalizando R$ 47.345.

Em 15 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), o patrimônio do Fundo

está composto de 397.0000 cotas com valor de R$ 106,15 cada, totalizando o montante de R$ 42.143.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 265.0000 cotas com valor unitário de R$ 103,29 cada, totalizando R$ 27.373.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Período/exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 16/12/2025 a 31/12/2025	102,119952	(3,80%)	47.148
De 1º/01/2025 a 15/12/2025 (1)	106,153828	2,77%	-
Exercício findo em 31/12/2024	103,293710	(53,30%)	42.876

(1) data de transferência da administração.

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

12. Emissões, amortizações e resgate de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Novas emissões de cotas. após o encerramento da 1ª (primeira) distribuição de cotas de Fundo este poderá emitir novas cotas mediante (i) ato de aprovação da Instituição administradora, desde que dentro do limite do capital máximo autorizado, conforme orientações da gestora; ou, uma vez atingido o capital máximo autorizado, (ii) deliberação da assembleia geral de cotistas tomada pelo voto favorável dos cotistas que representem a maioria das cotas emitidas pela classe, inclusive em situações que possam requerer (a) a realização de novos investimentos da classe nos ativos alvo e/ou outros ativos, de forma a manter seu valor econômico, (b) a cobertura de eventuais contingências da classe, (c) a recomposição do caixa da classe em montante suficiente para pagamento das despesas da classe; ou (d) para aquisição de novos investimentos para a classe identificadas pelo gestor.

O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo , autorizado a Instituição Administradora conforme solicitado prévia e expressamente pelo Gestor, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, incluindo as referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas, é de R$ 100.000 sendo que o valor da cota de cada nova emissão será fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas (“capital máximo autorizado”).”

O montante total da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo foi de até R$ 15.000, divididos em 100.000 (cem mil) cotas, no valor inicial de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) cada uma.

É permitida a integralização em bens e direitos.

A integralização das cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital da instituição administradora, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada boletim de subscrição.

No período de 16 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou a emissão de 66.620 cotas no montante de R$ 9.993.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 15 de dezembro de 2025 (data de transferência da administração), o Fundo realizou a emissão de 132.000 cotas no montante de R$ 19.800.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou a emissão de 105.600 cotas no montante de R$ 15.840.

b) Amortização e resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

As cotas serão amortizadas, a critério da administradora, conforme recomendação do consultor imobiliária, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo, exceto se outra forma for determinada pela administradora, conforme orientação do consultor imobiliária, em virtude das necessidades do Fundo.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da assembleia de cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no regulamento.

No período de 16 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 1º de janeiro de 2025 a 15 de dezembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação de cotas

As cotas do Fundo podem ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

13. Política de distribuição dos resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

No período de 16 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 1º de janeiro de 2025 a 15 de dezembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve distribuição de resultados.

14. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Tercon Investimentos Ltda
Custódia:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Tesouraria:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escrituração de cotas:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Controladoria:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Consultoria	ERV Serviços Administrativos Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

15. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

A administradora recebe, pelos serviços prestados de administração, controladoria, tesouraria e custódia, uma taxa de administração equivalente a uma remuneração de 0,30% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5o (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R$ 18, corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir de 24 de novembro de 2025.

A administradora recebe pelos serviços de escrituração de cotas uma taxa de R$ 3 ao mês, corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir de 24 de novembro de 2025.

Pelo serviço de gestão da carteira do Fundo, é devido pelo Fundo ao gestor uma taxa de gestão equivalente a uma remuneração fixa mensal de correspondente a 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação serviço, assegurado um valor mínimo mensal de R$ 9.

O consultor imobiliário recebe pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração equivalente a até 1,00% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 6, corrigido anualmente pelo IPCA, sendo que a remuneração do consultor imobiliário será arcada diretamente pelo Fundo, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, conforme estabelecido no contrato de consultoria imobiliária.

A remuneração prevista acima, deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá

ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No período de 16 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, houve despesa com taxa de administração e gestão no montante de R$ 14 e 5, respectivamente.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 15 de dezembro de 2025 (data de transferência da administração), houve despesa com taxa de administração e gestão no montante de R$ 277 e R$ 155, respectivamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve despesa com taxa de administração e gestão no montante de R$ 266 e R$114, respectivamente.

16. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

19. Legislação tributária

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é isento de tributos, tais como PIS/COFINS e imposto de renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

Para isenção acima mencionada o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

i. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;

ii. O Fundo não pode 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 vinte e cinco por cento das cotas do Fundo.

b) Tratamento tributário do cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

i. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

ii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

iii. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas. No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

20. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor e a consultora ou as partes a eles relacionados. A Nota explicativa nº 14 , demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços.

21. Alterações estatuárias

Em 19 de dezembro de 2025, por meio do ato do administrador, aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 6ª emissão da classe única do Fundo, em 8 séries, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, e conforme a possibilidade prevista no Artigo 3.2.7 do Anexo I do regulamento vigente do Fundo, e no Artigo 48, § 2º, VII da Resolução CVM nº 175.

Em 14 de novembro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação da seguinte matéria:

- ✓ a retificação da data de transferência constante da age de modo que passe a contar fechamento do dia 15 de dezembro de 2025, para todos os efeitos, considerando que o Fundo foi recepcionado pelo novo administrador na CVM, na abertura do dia 16 de dezembro de 2025
- ✓ a contratação de auditor independente, devidamente habilitado para tanto, para a prestação dos serviços de auditoria do período compreendido entre o seu último Balanço Patrimonial até a data de transferência dos serviços de administração, custódia, gestão, controladoria, distribuição e escrituração do Fundo.
- ✓ a aprovação e instrução da Administradora a proceder com a rescisão do contrato de prestação de serviços celebrado entre o Fundo e a Gestora.
- ✓ A aprovação das alterações promovidas, reformular e consolidar o Regulamento do Fundo

Em 19 de dezembro de 2025, por meio do ato do administrador, houve deliberação e aprovação dos termos e condições da 6ª emissão e da oferta.

Em 14 de novembro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ a aprovação da substituição, a partir do fechamento do dia 21 de novembro de 2025 da atual administradora Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, custodiante, controladora, escrituradora e distribuidora do Fundo pela nova administradora Hemera Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários Ltda;
- ✓ a aprovação da contratação de auditor independente, devidamente habilitado para tanto, para a prestação dos serviços de auditoria do período compreendido entre o seu último balanço patrimonial até a data de transferência dos serviços de administração, custódia, gestão, controladoria, distribuição e escrituração do Fundo;
- ✓ a aprovação e instruição da administradora a proceder com a rescisão do contrato de prestação de serviços celebrado entre o Fundo e a gestora;

Em 27 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de alteração do regulamento, promover a alteração integral e a consolidação do regulamento do Fundo para fins de adaptação à Resolução CVM 175, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas nos termos da Resolução CVM 175 e ofício circular nº 2/2023/CVM/SIN/SSE de 2023, o qual passará a vigorar, a partir da presente data, na forma constante no anexo I do instrumento.

Em 08 de janeiro de 2025, por meio do ato do administrador, foram aprovados os termos e condições da 5ª emissão e da oferta.

Em 08 de janeiro de 2025, por meio do ato do administrador, foi celebrado o “Ato do administrador de aprovação dos termos e condições da distribuição pública primária de cotas da 5ª emissão do Poxim Fundo de Investimento Imobiliário – FII”.

22. Eventos subsequentes

Em 25 de fevereiro de 2026, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ A modificação dos seguintes itens do Regulamento do Fundo: 1.1) Anexo Descritivo da Classe Única (“Anexo I”): a) correção da redação do subitem 8.1.3, quanto ao tratamento tributário; b) ajuste dos itens 12.1 e 12.1.1, quanto à taxa de administração, 1.2) Definições:
- ✓ a consolidação do regulamento do Fundo;
- ✓ a ratificação dos pagamentos realizados pelo Fundo, a título de remuneração da consultora especializada, até a data de realização da Assembleia;
- ✓ a autorização da administradora a tomar as providências necessárias para o cumprimento das deliberações da Assembleia Geral.

Em 03 de fevereiro de 2026, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ a modificação dos seguintes itens do regulamento do Fundo: 1.1) Anexo Descritivo da Classe Única (“Anexo I”): a) correção da redação do subitem 8.1.3, quanto ao tratamento tributário; b) ajuste dos itens 12.1 e 12.1.1, quanto à taxa de administração, e alteração do item 12.3, referente à remuneração da consultora especializada; 1.2) Definições: a) exclusão da definição de "Contrato de Gestão”;
- ✓ a consolidação do regulamento do Fundo para refletir as deliberações aprovadas;
- ✓ a ratificação dos pagamentos realizados pelo Fundo, a título de remuneração da consultora especializada, até a data de realização da Assembleia; e
- ✓ a autorização para a Administradora praticar todos os atos para cumprimento das deliberações ora tomadas.

Em 06 de janeiro de 2026, por meio do Termo de Rerratificação da Ata da Assembleia Extraordinária de Cotistas, considerando que 18 de novembro de 2025, o Banco Central do Brasil determinou a intervenção e liquidação extrajudicial do Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, houve a alteração e retificação da data de transferência constante da AGE de modo que passe a contar fechamento do dia 15 de dezembro de 2025, para todos os efeitos, considerando que o Fundo foi recepcionado pelo novo administrador na CVM, na abertura do dia 16 de dezembro de 2025.

23. Diretor e contador

Alsimar da Costa Nesi	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ – 124459/O

****