Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 32.274.197/0001-43
(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240 -
4º ao 12º andares - Golden Tower
04711-130 - São Paulo - SP
Brasil

Tel.: + 55 (11) 5186-1000
Fax: + 55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.864.992/0001-42)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada ("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 as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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.

Investimentos em ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$186.520 mil, representando 23,99% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo foram baseadas em premissas subjetivas estabelecidas pela Administradora e Gestora do Fundo, e, conforme nota explicativa nº 5, incluem a metodologia de análise dos fluxos de caixa futuros descontados.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

A determinação do valor justo dos saldos de investimento em ações de companhias fechadas foi considerada um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas na modelagem. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: a) a análise da objetividade, da independência e da competência da empresa de avaliação externa, b) avaliação da razoabilidade das informações e das premissas relevantes utilizadas nas avaliações, fornecidas pela Administração, e c) inspeção da aprovação dos laudos, que descrevem as premissas adotadas pela Administradora. Além disso, com o apoio de nossos especialistas em avaliação, discutimos a razoabilidade das premissas, dados e modelo utilizados em determinados laudos de avaliação. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, identificamos deficiência de controle interno, que nos levaram a alterar a nossa abordagem de auditoria e ampliar a extensão de nossos procedimentos, que inicialmente foram planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação do valor justo das ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao valor justo e ao custo, totalizava R$555.211 mil, representando 71,41% do total do patrimônio líquido do Fundo. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um 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 dos imóveis para renda, conforme descrito na nota explicativa nº 6.

Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras do Fundo. A Administradora do Fundo contrata especialistas externos e independentes para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e são utilizadas as metodologias de fluxo de caixa descontado (FCD) ou método de comparativo de mercado.

Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: a) a análise da objetividade, da independência e da competência da empresa de avaliação externa, b) avaliação da razoabilidade das informações e premissas relevantes utilizadas nas avaliações, fornecidas pela Administração, e c) inspeção da aprovação dos laudos, que descrevem as premissas adotadas pela Administradora. Além disso, com o apoio de nossos especialistas em avaliação, discutimos a razoabilidade das premissas, dados e modelo utilizados em determinados laudos de avaliação. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades 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 são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 31 de março de 2025 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Deloitte.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a Administradora do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora do Fundo, 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

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

215525

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 32.274.197/0001-43
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% sobre patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre patrimônio líquido
Circulante					
Caixa equivalentes de caixa					
Disponibilidades					
Bancos	**4**	124	0,02	7	-
Cotas de fundos de investimentos					
Renda fixa	**4**	40.052	5,15	8.538	1,29
Ações de companhia Ltdas.	**5**				
CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		119.974	15,43	77.764	11,75
CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		66.546	8,56	70.471	10,65
		186.520	**23,99**	**148.235**	**22,40**
AFAC	**5**				
CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	10.593	1,60
CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	23.842	3,60
		-	**-**	**34.435**	**5,20**
Imóveis a comercializar	**7**				
Ayra Pininfarina - CBR 073		165.386	21,27	-	-
Imóveis - Propriedade para investimento	**6**				
Cyrela Moema		239.797	30,84	181.723	27,46
Ayra Brooklin (Kibon)		245.032	31,52	234.859	35,49
Ayra Pininfarina - CBR 073		-	-	117.834	17,80
Ayra Higienópolis - CYMA 03		70.382	9,05	96.265	14,55
		720.597	**92,68**	**630.681**	**95,30**
Valor a receber					
Valores a receber sobre venda de ações	**5**	36.325	4,66	48.354	7,30
Despesas antecipadas		1	-	1	-
		36.326	**4,66**	**48.355**	**7,30**
Total do ativo		**983.619**	**126,50**	**870.251**	**131,49**
Passivo circulante					
Encargos a pagar					
Auditoria e custódia		128	0,02	15	-
Taxa de administração	**17**	69	0,01	65	0,01
Taxa de consultoria		8	-	-	-
Ações a integralizar		5.684	0,73	-	-
Adiantamento de clientes		37.586	4,82	6.672	1,01
Obrigação por aquisição de imóveis	**6**	-	-	93.511	14,13
		43.475	5,58	100.263	15,15
Passivo não circulante					
Obrigação por aquisição de imóveis	**6**	162.650	20,92	108.172	1.634,00
		162.650	20,92	108.172	1.634,00
Total do passivo		**206.125**	**26,50**	**208.435**	**31,49**
Patrimônio líquido	**10**	777.494	100,00	661.816	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		**983.619**	**126,50**	**870.251**	**131,49**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 32.274.197/0001-43
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstrações do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Propriedade para investimento		**41.499**	**(14.373)**
Ajuste ao valor justo	**6**	53.074	(12.094)
Receita de alugueis	**8**	4.314	5
Despesa de condomínio		(5.033)	(186)
Despesa de manutenção e conservação		(5.108)	(154)
Despesas com impostos e taxas		(5.746)	-
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos		(2)	(1.944)
Resultado com ações de companhias fechadas		**(12.061)**	**28.026**
Valorização (desvalorização) a valor de mercado e apropriação de rendimentos	**5**	(14.557)	7.164
Lucro na venda e ações		-	17.549
Juros sobre venda de ações		2.496	3.313
Resultado com títulos de renda fixa			
Valorização a valor de mercado e apropriação de rendimentos		-	24
Cotas de fundos de investimentos		**224**	**597**
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	274	758
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(50)	(161)
Demais despesas		**(12.606)**	**(7.131)**
Despesa de consultoria	**15**	(8.868)	(5.043)
Taxa de administração e gestão	**14 , 15 e 17**	(798)	(691)
Despesa com publicidade	**15**	(2.027)	(681)
Auditoria e custódia	**15**	(146)	(127)
Honorários advocatícios	**15**	(141)	(501)
Taxa de fiscalização	**15**	(51)	(41)
Despesas diversas	**15**	(575)	(47)
Resultado do exercício		**17.056**	**7.143**
Quantidade de cotas integralizadas		755.795.760,39	648.282.682,45
Lucro/Prejuízo por cota integralizada - R$		0,0226	0,0110
Rentabilidade % (Lucro prejuízo/patrimônio líquido)		0,00%	0,00%

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 32.274.197/0001-43
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**472.058**	**6.563**	**478.621**
Integralização no exercício				
176.073.974,42 cotas	**13.a**	176.052	-	176.052
Resultado do exercício		-	7.143	7.143
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**648.110**	**13.706**	**661.816**
Integralização no exercício				
107.513.077,94 cotas	**13.a**	98.622	-	98.622
Resultado do exercício		-	17.056	17.056
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**746.732**	**30.762**	**777.494**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 32.274.197/0001-43
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do resultado	**17.056**	**7.143**
Ajustes		
Consultoria	8	-
Taxa de administração	4	16
Auditoria e custódia	113	(57)
Outros valores a pagar	30.914	6.672
Ajuste a valor justo de ações de companhia fechada	14.557	(7.164)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(53.074)	12.094
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**9.578**	**18.704**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Variação de ativos		
Ações de companhia fechada	(5.458)	(7.185)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(34.435)
Aquisição/venda de imóveis	(71.111)	(149.580)
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	**(76.569)**	**(172.496)**
Fluxo de Caixa das Atividade de Financiamento		
Emissão de cotas	98.622	176.052
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	**98.622**	**(172.496)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**31.631**	**3.556**
Caixa e equivalente de caixa no início do período	**8.545**	**4.989**
Disponibilidades	7	4
Aplicações interfinanceiras de liquidez	8.538	4.985
Caixa e equivalente de caixa no final do período	**40.176**	**8.545**
Disponibilidades	124	7
Aplicações interfinanceiras de liquidez	40.052	8.538
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**31.631**	**3.556**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII) ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 10 de dezembro de 2018 e iniciou suas atividades em 2 de setembro de 2019, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores que se classificam como profissionais, nos termos do art. 11, da Resolução CVM nº 30.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a ser obtidos mediante investimento do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em imóveis destinados, preponderantemente, ao desenvolvimento de unidades residenciais, localizados no município de São Paulo/SP e/ou direitos reais sobre tais imóveis (“Imóveis alvo”) para posterior locação; (ii) indiretamente em imóveis, mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades anônimas ou de sociedades limitadas (“SPE”), que sejam titulares de imóveis ou de direitos aquisitivos de imóveis, cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam em imóveis, de forma direta ou indireta; (iii) cotas de Fundos de Investimento em Participação, que invistam em SPE ou outros ativos que tenham por objetivo final investir em imóveis; e (iv) alienações dos ativos, visando a rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Fundo, pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos imobiliários do Fundo, ou da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e pelas disposições da CVM.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da Apex Asset Management Ltda. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (“FII”) Instrução CVM nº 516/11, e pela Resolução CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 31 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e as perdas referentes à valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Rendas com títulos de renda fixa", quando aplicável.

c) Investimentos em companhias fechadas

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 516. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício.

A avaliação do valor justo das sociedades investidas pode ser realizada pela Gestora e validada pela Administradora ou por terceiro independente contratado, pela Administradora, em nome do Fundo. O valor justo dessas investidas irá refletir as condições de mercado no momento de sua mensuração, entendido como a data de apresentação das demonstrações financeiras do Fundo. Nos casos em que não for possível a mensuração do valor justo do ativo de maneira confiável, o valor de custo será utilizado. Os valores foram obtidos através de Laudos de avaliação realizados pela Cushman & Wakefielfd Os valores foram obtidos com base na última avaliação das investidas, na qual a Administração reconhece como valor justo do Fundo.

d) Imóveis - propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelo seu respectivo valor justo, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo até o momento em que o Fundo conseguir mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

e) Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

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 incorridas.

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

g) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

h) Apropriação do resultado

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Bancos	124	7
Cotas de fundos de investimentos (a)	40.052	8.538
Total	**40.176**	**8.545**

(a) As cotas de fundos de investimentos estão assim apresentadas:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Aplicação financeira	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
FIC FI Itaú Soberano RF Simples (i)	Itaú Unibanco S.A.	40.052	5,21
Total		**40.052**	**5,21**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Aplicação financeira	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Safra Soberano Regime Próprio FIC de FIRF (ii)	Safra Administradora	8.538	1,29
Total		**8.538**	**1,29**

(i) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

(ii) O Safra Soberano Regime Próprio Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 17 de abril de 2009. Tem por objetivo a aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil, com duration média ponderada da carteira inferior a 21 (vinte e um) dias úteis. Busca retorno investindo em ativos de renda fixa remunerados a taxa flutuante em CDI ou Selic.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R$ 4.087 (R$ 758 em 2024), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

5. Investimentos em companhias fechadas

Segue composição dos investimentos em companhias fechadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ações de companhia Ltda.	Participação (%)	Quantidade em 31/12/2025	Custo total	Valor justo Em 31/12/2025
CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(b)**	100	84.619.317	89.688	66.546
CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(c)**	100	83.638.786	94.295	119.974

Ações de companhia Ltda.	Participação (%)	Quantidade em 31/12/2024	Custo total	Valor justo Em 31/12/2024
CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(b)**	100	54.632.846	59.702	70.471
CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(c)**	100	60.783.045	71.439	77.764

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo contava com saldos de capital subscrito a integralizar na companhia investida CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda. R$ 4.090 e na CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda R$ 1.594.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo integralizou a totalidade do capital subscrito nas companhias investidas.

Seguem as movimentações ocorridas nos exercícios:

Movimentação das ações de companhia fechada

SPE	Saldo em 31/12/2024	Integralizações	Conversão AFAC	Ajuste a Valor justo	Saldo em 31/12/2025
CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70.471	6.145	23.842	(33.912)	66.546
CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77.764	12.263	10.593	19.354	119.974
Total	**148.235**	**18.408**	**34.435**	**(14.557)**	**186.520**

Movimentação das ações de companhia fechada

SPE	Saldo em 31/12/2023	Integralizações	Venda	Ajuste a Valor justo	Saldo em 31/12/2024
CBR 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.492	-	(27.492)	-	-
CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51.440	15.868	-	3.163	70.471
CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54.954	18.809	-	4.001	77.764
Total	**133.886**	**34.677**	**(27.492)**	**7.164**	**148.235**

a) CBR 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“CBR 036”)

A CBR 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi constituída em 30 de setembro de 2013. A sede social da Empresa está localizada na cidade de São –aulo - SP, e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em terreno situado na Rua Leonardo Nunes x Rua Lagoa Borges Vila Clementino, São Paulo- SP, cujo projeto se encontra em desenvolvimento, com objetivo de construção e incorporação imobiliária.

Venda da Sociedade

Em 22 de março de 2024, o Fundo cedeu e transferiu por meio de cessão onerosa e nos termos do “Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças”, a totalidade das quotas de emissão da Sociedade, correspondentes a 39.632.446 quotas com valor nominal de R$1,00 (um real) cada, no valor total de R$ 39.632, todas totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

O valor total do preço de aquisição das quotas será equivalente a 36% do VGV Líquido do Empreendimento, apurado e pago pela compradora, cujo preço mínimo de aquisição não poderá ser inferior de R$ 45.892, que será atualizado monetariamente pelo INCC desde a data de assinatura do contrato até a data de efetivo pagamento do total, observado os termos e condições descritos no contrato de compra e venda.

O Fundo auferiu um ganho na venda de R$ 17.549 e R$ 3.313 referente a atualização monetária no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor a receber sobre a venda das quotas da companhia é de R$ 36.325 e houve um ganho na venda de R$ 2.496 referente a atualização monetária (R$ 48.354 em 2024).

b) CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“CYMA 03”)

A CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.240.364/0001-32, tem por objetivo social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em terreno situado na Avenida Angélica Santa Cecilia, São Paulo - SP, cujo projeto se encontra em desenvolvimento, com o objetivo de construção e incorporação imobiliária.

Em 07 de abril de 2025, através da 14ª alteração contratual da CYMA 03, foi aprovado o aumento do capital social no valor de R$ 29.986 passando o capital social do valor de R$ 54.633 para R$ 84.619, dividido em 84.619.317 quotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, com a consequente emissão de 29.986.471 quotas, no valor nominal e unitário de R$ 1,00 (um real), subscritas pelo Fundo e integralizadas, da seguinte forma: (i) R$ 27.742 por meio da utilização de recursos aportados e contabilizados na conta "Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital Social" (AFAC) da Sociedade; e, (ii) R$ 2.244 a serem integralizadas pelo Fundo, em moeda corrente nacional, até 31/03/2026.

Em 28 de novembro de 2025, através da 16ª alteração contratual da CYMA 03, foi aprovado a substituição do cargo de administrador, bem como o alterar o endereço comercial do administrador.

O capital social da sociedade é de R$ 84.619 (R$ 54.633 em 2024) dividido em 82.619.317 (54.632.846 em 2024) quotas de valor nominal e unitários de R$ 1,00 (um real), sendo 54.632.846 (38.764.720 em 2024) quotas totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025 não havia adiantamentos para futuro aumento de capital realizados pelo Fundo. (Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía saldo de adiantamentos para futuro aumento de capital na companhia no montante de R$ 10.593).

Resumo dos empreendimentos

A SPE CYMA 03 possui terreno, cujo objetivo é o desenvolvimento e incorporação de empreendimento imobiliário. O projeto encontra-se em desenvolvimento, com o intuito de construção e incorporação imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido o ajuste a valor justo negativo de R$ 33.912 (positivo de R$ R$ 3.163 em 2024) em função da equivalência patrimonial. O efeito proporcional registrado nas demonstrações financeiras corresponde apenas à parcela atribuível à CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

c) CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("CBR 073")

A CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda sociedade empresaria limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, inscrita CNPJ sob o n 32.476.207/0001-23 tem por objetivo: (i) O planejamento a promoção e o desenvolvimento de empreendimentos sob o regime de Incorporação imobiliária; (ii) administração de obras; (iii) Investir em participação societária em empreendimentos: Imobiliários multifamiliares visando a geração de renda mediante locação de Imóveis localizados no Brasil; (iv) adquirir, deter gerir, desenvolver, construir, supervisionar alugar e vender tais empreendimentos, sendo que, apesar de o objetivo principal ser a venda dos Empreendimentos em momento apropriado, tais empreendimentos podem ser alugados antes de uma venda afim de aumentar seu valor (v) realizar atividades incidentais ou suplementares ao objeto social (vi) participar no capital social como quotista ou acionista de outras sociedades que tenham o mesmo objeto social que a Sociedade; e (vii) realizar quaisquer outras atividades dentro do limite da lei consistentes com o presente Contrato Social e com o objeto social da Sociedade.

Em 07 de abril de 2025, através da 9ª alteração contratual da CBR 073 foi aprovado o aumento do capital social no valor de R$ 22.856 passando o capital social do valor de R$ 60.783 para R$ 83.639, dividido em 83.638.786 quotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, com a consequente emissão de 22.855.741 quotas, no valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), subscritas pelo Fundo e integralizadas, da seguinte forma: (i) R$ 12.151 por meio da utilização de recursos aportados e contabilizados na conta "Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital Social" (AFAC) da Sociedade; e, (ii) R$ 10.704 a serem integralizadas pelo Fundo, em moeda corrente nacional até 31/03/2026.

O capital social da sociedade é de R$ 83.639 (R$ 60.786 em 2024), dividido em 83.638.786 (60.783.045 em 2024) quotas de valor nominal e unitários de R$1,00 (um real), parcialmente subscritas e integralizadas pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025 não havia adiantamentos para futuro aumento de capital realizados pelo Fundo. (Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía saldo de adiantamentos para futuro aumento de capital na companhia no montante de R$ 23.842).

Resumo dos empreendimentos

A SPE CBR 073 possui a propriedade situada na Rua Francisco Leitão, pertencendo ao bairro Pinheiros na cidade de São Paulo- SP, cujo objetivo é a venda ou aluguel de apartamentos e *studios* no empreendimento que conta com espaço fitness, salão de festas, piscina e paisagismo.

Em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido o ajuste a valor justo positivo de R$ 19.354 (R$ 4.001 em 2024) em função da equivalência patrimonial. O efeito proporcional registrado nas demonstrações financeiras corresponde apenas à parcela atribuível à CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

6. Imóveis – propriedades para investimentos

a) Ayra Moema

Na data de 23 de setembro de 2021, o Fundo assinou Instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidades autônomas com condição suspensiva e outros impactos através do qual adquiriu imóvel localizado na Avenida dos Imarés, nº 182, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 117.423 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas Unidades Autônomas será de R$ 147.339 a ser liquidado da seguinte forma:

O valor total de R$ 76.881, que corresponde a 52,18% do Preço total, em 4 parcelas iguais, consecutivas e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo INCC, vencendo-se a primeira em 15 dias contados da data de recebimento da comunicação de superação da condição suspensiva.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo correspondente ao imóvel era de R$ 239.797, o qual está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, consultoria líder global em serviços imobiliários comerciais, datado em dezembro de 2025, formalmente aprovado pela Administração em dezembro de 2025.

A Cushman & Wakefield (“os especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo foi estimado com base na metodologia de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional em período de exploração do empreendimento, menos os custos estimados para a conclusão do empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel encontrava-se registrado pelo montante de R$ 181.723 que se refere ao valor de aquisição atualizado pelo INCC.

O Fundo apresenta saldo de obrigações pela aquisição do empreendimento no valor de R$ 748 (R$ 12.723 em 2024).

b) Ayra Brooklin (Kibon) – em construção

Na data de 25 de novembro de 2022, o Fundo assinou Instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidades autônomas e outros pactos através do qual adquiriu imóvel localizado na Rua Pássaros e Flores, nº 30, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 287.645 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas Unidades Autônomas será de R$ 196.461 a ser liquidado da seguinte forma:

O valor total de R$ 19.646, que corresponde a 10% do Preço total, em 4 parcelas iguais, consecutivas e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo INCC, vencendo-se a primeira em 30 dias contados da data de recebimento da comunicação de superação da condição suspensiva.

O saldo de R$ 58.938 que corresponde a 30% do Preço Total, conforme o cronograma físico-financeiro projetado para o imóvel e R$ 117.876, equivalente a 70% do Preço total, em uma única parcela corrigida monetariamente com vencimento no prazo de 15 dias contados da comunicação do Habite-se do empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel encontra-se registrado pelo montante de R$ 245.032 (R$ 234.859 em 2024) que se refere ao custo de aquisição. Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo apresenta saldo de obrigações pela aquisição do empreendimento no montante total de R$ 161.902 (R$ 188.960 em 2024).

c) Ayra Pininfarina - CBR 073 – finalizado

Em decorrência da redução de capital da CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 29 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu em dação de pagamento o imóvel Ayra Pininfarina localizado na Rua Francisco Leitão 416, Pinheiros – São Paulo/SP, medindo uma área total de 10.752,13m^2.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo foi estimado com base no método comparativo direto de dados de mercado tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando.

31 de dezembro de 2025

Valor justo	Nº de comparativos utilizados	Valor unitário
Ayra Pininfarina – CBR 073	5	27.197,87

Em 31 de dezembro de 2025, a Administradora do Fundo, reavaliou o uso do imóvel e decidiu que o imóvel será destinado à venda. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2025, foram efetuadas reclassificações para refletir essa decisão da Administradora.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo foi estimado com base na metodologia de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado – Discounted Cash Flow (DCF) – que contempla o ciclo operacional em período de exploração do empreendimento, menos os custos estimados para a conclusão do empreendimento. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo líquido do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

31 de dezembro de 2024

Valor Justo	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Ayra Pininfarina – CBR 073	10 anos	8,00%	7,00%

d) Ayra Higienópolis – CYMA 03 – em operação

Em decorrência da redução de capital da CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 29 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu em dação de pagamento o imóvel Ayra Higienópolis localizado na Avenida Angélica, 634 – São Paulo/SP, medindo uma área total de 7.852,04m^2, cujo valor de cessão foi de R$ 54.622.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o valor justo foi estimado com base na metodologia de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional em período de exploração do empreendimento, menos os custos estimados para a conclusão do empreendimento. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

.

31 de dezembro de 2025

Valor justo	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Taxa de crescimento da receita
Ayra Higienópolis - CYMA 03	10 anos	8,50%	7,00%	2%

31 de dezembro de 2024

Valor justo	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Taxa de crescimento da receita
Ayra Higienópolis - CYMA 03	10 anos	8,00%	7,00%	2%

7. Imóveis a comercializar

Conorme mencionado na nota explicativa n° 6, a Administradora do Fundo, reavaliou o uso do imóvel e decidiu que o imóvel será destinado à venda. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2025, foi efetuada a reclassificação no montante de R$165.386 para refletir essa decisão da Administradora.

8. Receita de aluguel

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou na rubrica “Receitas de aluguéis” o montante de R$ 4.314 (R$ 5 em 2024).

9 - Gerenciamento de riscos

a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

b) Risco de crédito

O cotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis ou pelos adquirentes dos imóveis e/ou dos ativos imobiliários a título de compra e venda destes. Assim, por todo tempo e que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de créditos dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

c) Risco de liquidez

As cotas de FII têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Além disso, não será permitida a negociação das cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

d) Risco de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, a Administradora ou Escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizados suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

e) Risco tributário

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade do cotista.

f) Riscos jurídicos

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

g) Risco de desapropriação

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

h) Risco de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, que integrarão o patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados ao seu cotista poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos ativos imobiliários e pelos outros ativos.

i) Risco ambiental

Ainda que os ativos imobiliários e os outros ativos, conforme o caso, que irão compor a carteira do Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso de rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

j) 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.

10. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 representado pelo patrimônio líquido de R$ 777.494 dividido em 755.795.760,39 cotas escriturais e nominativas (R$ 661.816 dividido em 648.282.682,45 cotas escriturais e nominativas em 31 de dezembro de 2024).

11. Distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela gestora à Administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Exercícios findos em	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo regime de competência	107.559	28.813
(-) Despesas apuradas no exercício segundo regime de competência	(90.504)	(21.670)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	17.055	7.143
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(100.484)	(27.784)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	62.364	12.110
(=) Resultado ajustado - Base para cálculo da distribuição	(21.065)	(8.531)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não distribuiu rendimentos visto que não houve lucro base caixa.

12. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

13. Emissão, amortização e resgate de cotas

a) Emissões

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas 107.513.078 cotas ao valor de R$ 107.513 (176.073.974 cotas ao valor de R$ 176.052 em 2024).

Emissões de novas cotas do Fundo poderão ser realizadas independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração no regulamento.

b) Amortizações

O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente, as suas cotas, a critério do Administrador, observada a recomendação do gestor, nos termos do regulamento vigente.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram amortização de cotas.

c) Resgates

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades do Fundo.

14. Remuneração da Administradora

Taxa de Administração

A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, conforme percentuais constantes da tabela abaixo, incidente sobre o: (a) patrimônio líquido do Fundo ou (b) sobre o valor de mercado do somatório das cotas do Fundo a partir do momento em que as cotas do Fundo tenham integrado ou passem a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Patrimônio líquido do Fundo		
De (em Reais mil)	**Até (em reais mil)**	**Valor da Taxa de Administração (ao ano)**
0,00	70.000	R$ 280
70.000	140.000	R$ 294
140.000	210.000	R$ 315
210.000	280.000	R$ 336
280.000	350.000	R$ 378
350.000	420.000	R$ 420
420.000	490.000	R$ 462
490.000	560.000	R$ 504
560.000	630.000	R$ 546
Acima de 630.000	-	R$ 588

Pelo serviço de gestão de carteira do Fundo, será devido ao Gestor, uma taxa de gestão, no valor equivalente ao mínimo mensal de R$ 5, incluso na taxa de administração acima.

O valor da taxa de administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga, mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

Foi apropriada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração, a despesa de R$ 798 (R$ 691 em 2024).

Taxa de ingresso, saída e performance

Não é cobrado nenhum valor a título de taxa de ingresso, saída e *performance*.

15. Encargos do exercício

	Exercício findo em 31/12/2025	% sobre PL	Exercício findo em 31/12/2024	% sobre PL
Despesa de consultoria	(8.868)	(0,81%)	(5.043)	(0,71%)
Taxa de administração	(798))	(0,45%)	(691)	(0,16%)
Despesa com publicidade	(2.027)	(0,26%)	(681)	(0,10%)
Honorários advocatícios	(141)	(0,02%)	(501)	(0,08%)
Auditoria e custódia	(146)	(0,02%)	(127)	(0,02%)
Taxa de fiscalização	(51)	(0,01%)	(41)	(0,01%)
Despesas diversas	(572)	(0,07%)	(47)	(0,01%)
Total	**(12.606)**	**(1,64%)**	**(7.131)**	**(1,09%)**

16. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio (*)	Valor da cota - R$	Rentabilidade do Fundo %
31 de dezembro de 2025	711.628	1,0174	(0,0518)
31 de dezembro de 2024	576.652	1,0209	1,1397

(*) Não auditado.

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

17. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo incorreu as seguintes movimentações com a Administradora:

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração a pagar	69	65
Despesa com taxa de administração	(3.425)	(691)

18. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

19. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

20. Contrato de prestação de serviços

Informamos que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não contratou serviços dos auditores independentes, 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.

21. Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

Os serviços são prestados por:

Administrador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor:	Apex Asset Management Ltda.
Custodiante:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

22. Tributação

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, 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% das cotas do Fundo.

> *"Parágrafo único. Para efeito do disposto no 'caput', considera-se pessoa ligada ao cotista:*
>
> *I - pessoa física*
>
> *a) Os seus parentes até o 2º grau; e*
>
> *b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.*
>
> *II - pessoa jurídica*
>
> *A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976."*

Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

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 à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

(i) Cotas do fundo 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 cotistas.

(iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% 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% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

23. Demonstrativo ao valor justo

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

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	40.052	-	40.052
Ações de companhia	-	-	186.520	186.520
Imóveis	-	-	720.597	720.597
Total do ativo	**-**	**40.052**	**907.117**	**947.169**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	8.538	-	8.538
Ações de companhia	-	-	148.235	148.235
Imóveis	-	-	630.681	630.681
Total do ativo	**-**	**8.538**	**778.916**	**787.454**

24. Alterações estatutárias e deliberações em assembleias

Em 15 de maio de 2025, por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

1) aprovar a alteração do regulamento, de forma a viabilizar a adequação da estrutura e política de investimento do Fundo e do seu regulamento à Resolução CVM 175;
2) a nova versão do regulamento;
3) a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, das notas explicativas e do parecer do auditor independente, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

25. Outros assuntos

a) Resolução CVM nº 175/22

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado a Resolução CVM nº 175/22 em 15 de maio de 2025.

26. Eventos subsequentes

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

27. Diretor e contador

Roger Vicente Lima	**Luiz Carlos Nimi**
Contador CRC- 1SP342522	Diretor Responsável

****