Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 32.274.553/0001-29
(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 Parallel 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 Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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 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$299.129 mil, representando 58,35% 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 a 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 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 e ajustes que foram efetuados pela Administradora, 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, totalizava R$274.273 mil, representando 53,50% 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 acabados 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 é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

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 nos referidos 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

215526

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

Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 32.274.553/0001-29
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025		31/12/2024	
		R$	% sobre o patrimônio líquido	R$	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**301.691**	**58,85**	**202.709**	**45,27**
Disponibilidades	**4**	**10**	**-**	**323**	**0,07**
Bancos		10	-	323	0,07
Aplicações financeiras	**4**	**2.552**	**0,50**	**2.821**	**0,63**
Cotas de fundos de investimento		2.552	0,50	2.821	0,63
Adiantamento para futuro aumento de capital	**5**	**-**	**-**	**13.835**	**3,09**
Luminárias Empreendimentos Imobiliários		-	-	12.294	2,75
SK Rebouças Empreendimentos Imobiliários		-	-	1.541	0,34
Não circulante		**274.994**	**53,64**	**282.528**	**63,10**
Títulos e valores mobiliários		**299.129**	**58,35**	**185.730**	**41,48**
Ações de companhias fechadas	**5**	**299.129**	**58,35**	**185.730**	**41,48**
SKR Empreendimentos Imobiliários		82.927	16,18	71.540	15,98
SPE Luminárias Empreendimentos		125.008	24,38	27.394	6,12
SPE Minerva Empreendimentos		91.194	17,79	86.796	19,38
Propriedade para investimento	**6**	**274.273**	**53,50**	**281.873**	**62,95**
Rebouças		197.672	38,56	208.433	46,55
Luminárias		37.554	7,32	38.418	8,58
Minerva		39.047	7,62	35.022	7,82
Valor a receber		**721**	**0,14**	**655**	**0,15**
Aluguéis de imóveis a receber	**7**	721	0,14	1.105	0,25
(-) Provisão para perdas de alugueis a receber	**7.2**	-	-	(451)	- 0,10
Despesas antecipadas		-	-	1	-
Total do ativo		**576.685**	**112,49**	**485.237**	**108,37**
Passivo					
Circulante		**63.929**	**12,48**	**37.428**	**8,05**
Valores a pagar		**63.929**	**12,48**	**37.428**	**8,05**
Valor de ações a integralizar	**5**	52.848	10,31	31.616	7,06
Condomínio a pagar	**14**	9.484	1,85	4.010	0,90
Auditoria e custódia	**14**	144	0,03	16	-
Taxa de administração e gestão	**13**	32	0,01	28	0,01
Consultoria	**14**	7	-	-	-
Impostos a pagar	**14**	-	-	344	0,08
Valores a pagar	**14**	1.414	0,28	1.414	
Total do passivo		**63.929**	**12,48**	**37.428**	**8,05**
Patrimônio líquido		**512.756**	**100,00**	**447.809**	**100,32**
Total do patrimônio líquido e do passivo		**576.685**	**112,48**	**485.237**	**108,37**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 32.274.553/0001-29
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstração dos Resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Operações compromissadas	**-**	**8**
Renda com operações compromissadas	-	8
Cotas de fundos de investimento	**385**	**174**
Receitas com fundos de investimento em renda fixa	385	174
Ações de companhias fechadas	**(16.400)**	**(7.792)**
Valorização (desvalorização) a valor de mercado e apropriação de rendimentos	(16.400)	(7.792)
Propriedade para investimento	**17.987**	**34.442**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos	342	23.332
Receitas com aluguéis	18.055	12.338
Receitas de multas de alugueis	-	175
(-) Provisão para perdas de alugueis	451	(451)
Despesas com condomínio	(543)	-
Despesas de comissões	(100)	-
Despesas de impostos municipais e federais	(217)	(944)
Despesas de manutenção e conservação	(1)	(8)
Outras receitas operacionais	**78**	**-**
Demais despesas	**(5.655)**	**(3.159)**
Honorários advocatícios	(162)	(145)
Taxa de consultoria	(4.607)	(2.298)
Taxa de administração e gestão	(340)	(334)
Auditoria e custódia	(157)	(39)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(41)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(139)	(147)
Despesas cartorárias	(2)	(113)
Despesas diversas	-	(3)
Outras despesas	(208)	(39)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**(3.605)**	**23.673**
Quantidade de cotas integralizadas	**481.050.091**	**412.497.030**
Lucro (prejuízo) por cota integralizada - R$	**(0,007)**	**0,057**
Valor patrimonial da cota - R$	**1,07**	**1,09**
Rentabilidade % (lucro/patrimônio líquido)	**(0,70%)**	**5,286%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 32.274.553/0001-29
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Resultados acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**344.092**	**11.639**	**355.731**
Emissão de cotas	68.405	-	68.405
Lucro do exercício	-	23.673	23.673
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**412.497**	**35.312**	**447.809**
Emissão de cotas	68.553	-	68.553
Prejuízo do exercício	-	(3.605)	(3.605)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**481.050**	**31.707**	**512.757**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 32.274.553/0001-29
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	17.988	15.213
(-) Provisão para perdas de alugueis	451	-
Resultado com operações compromissadas	-	8
Resultado com cotas de fundos de investimento	385	174
Pagamento taxa de administração e gestão	(336)	(332)
Pagamento de auditoria e custódia	(29)	(171)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(40)	(41)
Pagamento de honorários advocatícios	(162)	(145)
Pagamento de despesas cartorárias	(2)	(113)
Pagamento de consultoria	(4.600)	(2.298)
Pagamento de despesa com comissões	(100)	
Pagamento de despesas de serviços do sistema financeiro	(139)	(147)
Pagamento de despesas com impostos municipais e federais	(561)	(600)
Pagamento/recebimentos diversos	4.800	(50)
Caixa líquido das atividades operacionais	**17.655**	**11.498**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adiantamentos para futuro aumento de capital	(61.781)	(43.370)
Valores integralizados	(24.866)	(35.057)
Custos atrelados a propriedade para investimento	(143)	(37)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(86.790)**	**(78.464)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	68.553	68.405
Caixa líquido das atividades de financiamento	**68.553**	**68.405**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(582)**	**1.439**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.144	1.705
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.562	3.144
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(582)**	**1.439**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**(3.605)**	**23.673**
Ajuste a valor justo cias fechadas	16.400	7.792
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(342)	(23.332)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(66)	(532)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	5.269	3.897
Caixa líquido das atividades operacionais	**17.656**	**11.498**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 32.274.553/0001-29
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.-
CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), anteriormente denominado Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário – FII é um Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo com prazo de indeterminado de duração, regido pelo regulamento, pela Lei nº 8.668, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 23 de outubro de 2019.

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

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, conforme definição do artigo 11 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem 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 target"), para posterior locação; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades anônimas ou de sociedades limitadas ("SPE"), que sejam titulares de Imóveis ou de direitos aquisitivos de Imóveis; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em participações, que invistam em SPE ou outros ativos que tenham por objetivo final investir em Imóveis (sendo que, os ativos referidos nas alíneas "a", "b" e "c" são doravante referidos como "ativos imobiliários"), e (d) alienação dos ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (i) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Fundo, (ii) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos Imobiliários do Fundo; ou (iii) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a 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 do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo 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) Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

c) Instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas 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.

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Valor de ações a integralizar: correspondia aos montantes subscritos e ainda não integralizados pelo Fundo nas companhias investidas, representando compromissos contratuais de aporte de capital, registrados contabilmente até a efetiva liquidação financeira.

VI. Reconhecimento de variações do valor justo

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

d) 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.

e) 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.

f) Imóveis – propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. São reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, seu custo de aquisição ou construção acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de uso, corretagens e honorários advocatícios, e, após o reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas por seu valor justo, valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do período.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

g) 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.

h) Provisão para crédito de liquidação duvidosa

A estimativa de perda de créditos de liquidação duvidosa e constituída em montante considerado suficiente pela Administradora para cobrir eventuais perdas na realização desses créditos. A metodologia leva em consideração as perdas esperadas.

i) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

j) Resultado líquido por cota

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 equivalente de caixa

As posições dos saldos de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão assim apresentadas:

	31/12/2025	31/12/2024
Conta banco movimento	10	323
Cotas de fundos de investimento **(a)**	2.552	2.821
Total caixa e equivalente de caixa	**2.562**	**3.144**

(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
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (i)	Itaú Unibanco S.A.	2.552	0,48
Total		**2.552**	**0,48**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Aplicação financeira	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (i)	Itaú Unibanco S.A.	2.566	0,57
Safra Soberano Regime Próprio FIC de FIRF (ii)	Safra Administradora	255	0,06
Total		**2.821**	**0,63**

(i) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73**, (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), administrado por Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004. Destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. ~~buscam~~

(ii) O **Safra Soberano Regime Próprio Fundo de Investimento Financeiro Classe de Investimento em Cotas Renda Fixa Referenciada DI Responsabilidade Limitada**, CNPJ: 10.347.195/0001-02, administrado por Safra Serviços de Administração Fiduciária Ltda., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 17 de abril de 2009. Destina-se a investidores em geral e recebe recursos para aplicação em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil, com duration média ponderada da carteira inferior a 21 dias úteis. O Fundo 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$ 385, (em 2024 – R$ 174), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

5. Investimentos em ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2025, os investimentos em companhias fechadas estão assim apresentados:

Ações de companhia Ltda.	Participação (%)	Quantidade em 31/12/2025	Custo total	Valor justo 31/12/2025
SKR Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(a)**	100	97.508.023	100.780	82.927
Luminárias Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(b)**	100	23.893.439	26.437	125.008
SK Minerva Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(c)**	100	9.097.229	91.495	91.194

Em 31 de dezembro de 2024, os investimentos em companhias fechadas estão assim apresentados:

Ações de companhia Ltda.	Participação (%)	Quantidade em 31/12/2024	Valor justo 31/12/2024
SKR Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(a)**	100	72.642.213	71.540
Luminárias Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(b)**	100	23.893.439	27.394
SK Minerva Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(c)**	100	9.097.229	86.796

As movimentações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

SPE	Saldo em 31/12/2024	Subscrição/ Afac	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
SKR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71.540	24.866	(21.564)	82.927
Luminárias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.394	-	766	125.008
SK Minerva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	86.796	-	4.398	91.194
Total	**185.730**	**24.866**	**(16.400)**	**299.129**

SPE	Saldo em 31/12/2023	Subscrição	AFAC	Aporte	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
SKR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.220	-	55.175	10.788	(6.643)	71.540
Luminárias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.080	-	-	-	3.314	27.394
SK Minerva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.317	47.423	35.519	-	(4.463)	86.796
Total	**44.617**	**47.423**	**90.694**	**10.788**	**(7.792)**	**185.730**

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o valor de R$ 17.509 a integralizar, sendo R$ 16.205 da SKR Empreendimentos Imobiliários Ltda e R$ 1.304 da SK Minerva Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui o valor de R$ 31.616 a integralizar na SK Minerva Empreendimentos Imobiliários Ltda.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui Adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R$ 61.509 referente a companhia Luminárias Empreendimentos Imobiliários. (R$ 12,294 referente a Luminárias Empreendimentos Imobiliários e SK Rebouças Empreendimentos Imobiliários e R$ 1.541 referente a Luminárias Empreendimentos Imobiliários em 2024).

a) SK Rebouças Empreendimentos Imobiliários

O Fundo participa com 100% do capital social da SK Rebouças Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, conjunto 1202, parte, CEP 01410-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.213.930/0001-01.

Em 07 de abril de 2025, através do instrumento particular de alteração do contrato social foi aprovado o aumento do capital em 24.865.810 quotas no montante de R$ 24.866.

O capital social da sociedade é de R$ 97.509 dividido em 97.509.023 quotas de valor nominal e unitários de R$1,00 (um real), totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2024 (R$ 72.642 dividido em 72.642.213 em 31 de dezembro de 2024).

Resumo dos empreendimentos

A empresa possui um terreno localizado na Av. Rebouças - Pinheiros - São Paulo cujo empreendimento teve sua obra iniciada em março/2020 sendo entregue durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. O imóvel tem por finalidade ser um empreendimento multifamiliar, com salas comerciais e lojas.

Em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido o ajuste a valor justo negativo de R$ 21.564 (negativo de R$ 6.643 em 31 de dezembro de 2024, decorrente da avaliação dos investimentos por equivalência patrimonial, ajustado pelo valor justo das propriedades para investimento.

b) Luminárias Empreendimentos Imobiliários

O Fundo participa com 100% do capital social da Luminárias Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade limitada empresária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, conjunto 1202, parte, CEP 01410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.647.635/0001-34.

Em decorrência da redução de capital mediante o cancelamento das quotas subscritas e integralizadas, os recursos serão devolvidos ao Fundo mediante dação em pagamento (i) do bem imóvel de propriedade da companhia e (ii) das obras e projetos relacionados ao referido imóvel. A transferência de propriedade foi registrada no Fundo pelo montante R$ 32.247 em 2022.

O capital social da sociedade é de R$ 23.893, dividido em 23.893.439 quotas de valor nominal e unitários de R$1,00 (um real), sendo totalmente subscritas e parcialmente integralizadas pelo Fundo em 31 de dezembro de 2024 (R$ 23.893, dividido em 23.893.439 em 31 de dezembro de 2024).

Resumo dos empreendimentos

A empresa possui um terreno localizado na Rua Luminárias, nº27, cidade e estado de São Paulo. A construção tem por finalidade desenvolver um empreendimento multifamiliar.

Em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido o ajuste a valor justo positivo de R$ 766 (positivo de R$ 3.314 em 31 de dezembro de 2024) em função da equivalência patrimonial, ajustado pelo valor justo das propriedades para investimento.

c) SK Minerva Empreendimentos Imobiliários

O Fundo participa com 100% do capital social da SK Minerva Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade limitada empresária, com sede e foro em São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, conjunto 1202, parte, CEP 01410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 26.327.704/0001-67.

Em decorrência da redução de capital mediante o cancelamento das quotas subscritas e integralizadas, os recursos serão devolvidos ao Fundo mediante dação em pagamento (i) do bem imóvel de propriedade da companhia e (ii) das obras e projetos relacionados ao referido imóvel. A transferência de propriedade foi registrada no Fundo pelo montante R$ 36.200 em 2022.

O capital social da sociedade é de R$ 92.039, dividido em 9.097.229 quotas de valor nominal e unitários de R$1,00 (um real), sendo totalmente subscritas e parcialmente integralizadas pelo Fundo em 31 de dezembro de 2024 (R$ 92.039, dividido em 9.097.229 em 31 de dezembro de 2024).

Resumo dos empreendimentos

A empresa possui um terreno localizado na Rua Minerva, nº75, cidade e estado de São Paulo. A construção tem por finalidade desenvolver um empreendimento multifamiliar.

Em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido o ajuste a valor justo positivo de R$ 4.398 (negativo de R$ 4.463 em 31 de dezembro de 2024) em função da equivalência patrimonial, ajustado pelo valor justo das propriedades para investimento. A construção do imóvel foi concluída em janeiro de 2026.

6. Propriedade para investimento

Segue posição composição dos imóveis classificados como propriedade para investimento no Fundo:

Empreendimento	Saldo em 31/12/2024	Custos ativados	Ajuste a Valor Justo	Saldo em 31/12/2025
Rebouças **(a)**	208.433	-	(10.761)	197.672
Luminárias **(b)**	38.418	53	(917)	37.554
Minerva **(c)**	35.022	90	3.935	39.047
Total	**281.873**	**143**	**(7.743)**	**274.273**

Empreendimento	Saldo em 31/12/2023	Custos ativados	Ajuste a Valor Justo	Saldo em 31/12/2024
Rebouças **(a)**	184.241	-	24.192	208.433
Luminárias **(b)**	36.213	-	2.205	38.418
Minerva **(c)**	38.050	37	(3.065)	35.022
Total	**258.504**	**37**	**23.332**	**281.873**

a) Rebouças - concluído

Conforme menciona na nota explicativa 5, o imóvel foi transferido para a propriedade do Fundo mediante redução de capital da companhia investida SK Rebouças Empreendimentos Imobiliários.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o imóvel foi avaliado por laudo econômico-financeiro elaborado pela Cushman & Wakefield no valor de R$ 197.672 (R$ 208.433 em 2024), gerando ajuste a valor justo negativo no montante de R$ 10.761 (positivo de R$ 24.192 em 2024).

b) Luminárias – em construção

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, os imóveis foram transferidos ao Fundo em decorrência de redução de capital da companhia investida Luminárias Empreendimentos, sendo parte dos imóveis já concluída e parte ainda em fase de construção.
Em comparação ao valor anteriormente registrado de R$ 38.418, foi reconhecido ajuste a valor justo negativo no montante de R$ 917 (ajuste positivo de R$ 2.205 em 2024).

c) Minerva – em construção

Conforme menciona na nota explicativa 5, o imóvel foi transferido para a propriedade do Fundo mediante redução de capital da companhia investida Minerva Empreendimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o imóvel foi avaliado por laudo econômico-financeiro elaborado pela Cushman & Wakefield no valor de R$39.047 (R$ 35.022, gerando ajuste a valor justo positivo no montante de R$3.935 (negativo de R$ 3.065 em 2024).

Metodologia de avaliação ao valor justo

Os investimentos foram avaliados com base em laudo de avaliação elaborado por empresa independente especializada, que adotou o método do valor justo. Referido método consiste na estimativa do valor justo dos ativos imobiliários a partir da capitalização da renda operacional líquida esperada *(NOI – Net Operating Income)*, mediante a aplicação de uma taxa de capitalização (*cap rate)* que reflete as condições de mercado, o risco do ativo, sua localização, liquidez e a qualidade dos contratos de locação.

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os imóveis foram avaliados pelo valor justo, com base no fluxo de caixa descontado (DCF), a qual consiste na projeção dos fluxos de caixa futuros do ativo e sua respectiva atualização a valor presente por meio de taxa de desconto apropriada, considerando premissas de mercado e operacionais, tais como: (a) valores de locação estimados com base em informações de mercado gestor, (b) taxa de crescimento real das receitas; (c) Prazo de absorção e vacância do empreendimento. (d) condições contratuais de locação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os imóveis foram avaliados pela metodologia do fluxo de caixa descontado tendo como base as seguintes premissas:

Imóveis	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Ano de capitalização	Taxa de crescimento da receita
Rebouças	8,50%	7,25%	11º ano	2%
Luminárias	8,84%	7,25%	12º ano	2%
Minerva	8,50%	7,25%	11º ano	2%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os imóveis foram avaliados pela metodologia do fluxo de caixa descontado tendo como base as seguintes premissas:

Imóveis	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Ano de capitalização	Taxa de crescimento da receita
Rebouças	8,45%	7,00%	11º ano	2%
Luminárias	8,73%	7,00%	12º ano	2%
Minerva	8,00%	7,00%	11º ano	2%

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025, os valores que compõem as contas a receber compreendem aluguéis relativos às áreas ocupadas a vencer conforme abaixo:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	721	1.105
Total	**721**	**1.105**

Os aluguéis são corrigidos anualmente conforme variação positiva do IPCA-IBGE

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou na rubrica “Receitas de aluguéis” no montante de 18.055 (em 2024 – R$ 12.338)

7.2 Provisão para perdas de aluguéis

A análise da necessidade de constituição de provisão para perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa (PDD), relacionada aos valores a receber de aluguéis integrantes da carteira do Fundo, foi realizada com base nas práticas contábeis aplicáveis e nos critérios internos de avaliação de risco de crédito. Para fins dessa avaliação, foi adotado o racional de provisionamento vigente à época da análise, tomando como referência os percentuais de provisionamento associados às classificações de risco de crédito, em linha com parâmetros usualmente adotados no mercado.

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
(-) Provisão para perdas de aluguéis	-	451
Total	**-**	**451**

8. Gerenciamento de riscos

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

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 aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes 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 em que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 160/22, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado 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.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 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. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis e ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos imóveis e/ou da venda dos ativos imobiliários.

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

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

Riscos ambientais: Ainda que Imóveis e os ativos aprovados venha a situar-se em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos 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 e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, 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, bem como custos para reforma ou recuperação dos imóveis e dos ativos imobiliários inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos inquilinos.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis e dos ativos imobiliários: Após a aquisição e enquanto os instrumentos de cessão dos imóveis e dos ativos imobiliários não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis e ativos imobiliários serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão dos imóveis e/ou dos ativos imobiliários para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos ativos imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída preponderantemente pelos imóveis e ativos imobiliários, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis detidos pelos ativos imobiliários. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 160/22, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco relacionado ao mercado imobiliário: A performance da política de investimento do Fundo depende basicamente das condições observadas no mercado imobiliário. Nos últimos anos, esse setor tem registrado crescimento moderado, o que tem favorecido a manutenção do volume de suas operações. Essa tendência, pode não se manter no futuro, o que representa um risco em relação à efetivação da política de investimento do Fundo. Eventual deterioração desse setor, com impactos no valor de mercado dos imóveis e das locações, poderá afetar a efetivação da política de investimento do Fundo e a rentabilidade das cotas.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no anexo I do regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas.

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, representado pelo patrimônio líquido de R$ 512.756 dividido em 481.050.091,23 cotas escriturais e nominativas com unitário de R$1,10 (R$ 447.809 dividido em 412.497.029,56 cotas escriturais e nominativas com valor unitário de R$1,09 em 31 de dezembro de 2024).

10. 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.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou distribuição de resultado.

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**(3.606)**	**23.673**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(342)	(23.332)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	16.400	7.792
Ajuste de aluguéis a receber		(77)
Despesas e receitas operacionais transitadas pelo caixa	4.554	2.100
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**17.006**	**10.156**
(Constituição)/reversão de reserva de contingência	17.006	10.156
Rendimento incorporados ao Fundo	**17.006**	**10.156**

11. 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.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo foi de, no mínimo, 30.000.000 (trinta milhões) de cotas e, no máximo, 40.000.000 (quarenta milhões) de cotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real) cada, na data da primeira subscrição e integralização de cotas do Fundo (“Data de Emissão”), podendo a primeira emissão alcançar o montante de até R$ 40.000. O procedimento de subscrição, preço de integralização após a data de emissão e procedimentos de chamada de capital para integralização das cotas objeto da 1ª Emissão serão definidos nos demais documentos da oferta

As cotas serão objeto de distribuição pública, nos termos da resolução CVM nº 160, que no âmbito da respectiva oferta, o administrador, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas de emissão do Fundo, poderá estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta.

As cotas serão emitidas em Classe e série únicas. O cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e os empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

As cotas serão integralizadas: (i) à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em Ativos Aprovados; ou (ii) a prazo, sendo nesta hipótese admitida a integralização parcial por meio de chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo Compromisso de Investimento.

A integralização de cotas em ativos aprovados deve ser feita com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por empresa especializada, que atenda aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral de cotistas, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.

O preço de emissão e o volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado considerando a necessidade de recursos necessários à realização dos investimentos analisados pela Administradora, com apoio da consultoria especializada contratada.

No âmbito das emissões realizadas os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram integralizadas 68.553.061,67, cotas ao valor de R$ 68.553.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 68.405.018,33, cotas ao valor de R$ 68.405.

b) Amortização e resgate de cotas

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido e com prazo indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.

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 houve amortização de cotas.

c) Reserva de contingência

O administrador, do Fundo, poderá formar "reserva de despesas extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% a ser distribuído aos cotistas semestralmente.

d) Negociação de cotas

As cotas do Fundo poderão vir a ser admitidas, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3.

13. Taxa de administração e consultoria

a) Taxa de administração

O Administrador recebe 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 da somatória 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	Valor da taxa de administração (ao ano)
Até R$30.000	R$120
De R$30.000 a R$60.000	R$126
De R$60.000 a R$90.000	R$135
De R$90.000 a R$120.000	R$144
De R$120.000 a R$150.000	R$162
De R$150.000 a R$180.000	R$180
De R$180.000 a R$210.000	R$198
De R$210.000 a R$240.000	R$216
De R$240.000 a R$270.000	R$234
Acima de R$270.000	R$252

A taxa de administração compreende, além da remuneração devida à administradora, os serviços de estruturação, distribuição, administração, custódia, controladoria e escrituração das cotas. A remuneração acima prevista será escalonada na margem, isto é, a cada intervalo será aplicada a remuneração descrita.

Pelo serviço de gestão de carteira do Fundo, é devido ao gestor, uma taxa de gestão, no valor equivalente ao mínimo mensal de R$5

A taxa de administração e gestão será calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins do Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

O valor mínimo mensal descrito acima, será corrigido anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV").

Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi provisionado a título de taxa de administração o montante líquido de R$ 340 (R$ 334 em 2024).

b) Taxa de consultoria

O Fundo mantém contrato de prestação de serviços de consultoria dos ativos do Fundo, por meio do qual eram desempenhadas atividades técnicas, estratégicas e operacionais relacionadas à prospecção, análise, acompanhamento, gestão e suporte na administração dos ativos imobiliários integrantes da carteira.

Referido contrato é celebrado com GS Snowbird Holdings (Brazil) I, LLC ("Greystar") e Greystar Brasil Consultoria Imobiliária Ltda. ("Grey"), as quais atuavam na qualidade de consultoras imobiliárias, prestando suporte especializado na gestão dos investimentos do Fundo, em conformidade com os termos e condições estabelecidos contratualmente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi provisionado a título de taxa de consultoria no montante líquido de R$ 4.607 (R$ 2.298 em 2024).

c) Taxa de ingresso, saída e performance

Não serão cobradas taxas de ingresso, saída ou performance dos cotistas.

14. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente aos exercícios estão assim demonstrados:

	31/12/2025		31/12/2024	
Despesas	**Valores**	**Percentual s/ PL médio**	**31/12/2024**	**Percentual s/ PL médio**
Honorários advocatícios	(162)	0,03	(145)	0,04
Taxa de consultoria	(4.607)	0,90	(2.298)	0,58
Taxa de administração e gestão	(340)	0,07	(334)	0,08
Auditoria e custódia	(157)	0,03	(39)	0,01
Taxa de fiscalização CVM	(40)	0,01	(41)	0,01
Despesas de serviços do sistema financeiro	(139)	0,03	(147)	0,04
Despesas cartorárias	(2)	0,00	(113)	0,03
Despesas diversas	-	-	(3)	0,00
Despesas de comissões	(100)	0,02	-	0,00
Despesas de impostos municipais e federais	(217)	0,04	(944)	0,24
Despesas de manutenção e conservação	(1)	0,00	(8)	0,00
Despesas com condomínio	(543)	0,11	-	0,00
Outras despesas	(208)	0,04	(39)	0,01
	(6.516)	**1,27**	**(4.111)**	**1,04**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R$ 493.540 (R$ 398. 614 em 2024).

15. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

	Cotas		
	Patrimônio líquido médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade exercício (%)**
Exercício findo em 31/12/2025	493.540	1,099058	1,24%
Exercício findo em 31/12/2024	398.614	1,085605	5,01%

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

16. Operações com partes relacionadas

Conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	MAF DTVM S.A.	Administradora	3	3
Taxa de gestão	Apex Asset Management Ltda.	Gestora	29	25
Consultora	Greystar Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	Consultoria	7	-

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	MAF DTVM S.A.	Administradora	1.136	41
Taxa de gestão	Apex Asset Management Ltda.	Gestora	1.055	293
Consultora	Greystar Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	Consultoria	2.757	2.298

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o Fundo tem registrado na rubrica “Condomínio a pagar” um saldo de R$ 4.010 com a SK Rebouças que serão pagos assim que o condomínio for constituído.

17. Demandas judiciais

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

18. 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.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

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

No exercício, não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

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

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.

21. 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.

22. Alterações estatutárias e deliberações em assembleia

Em 15 de maio de 2025, por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

(i) 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;
(ii) A consolidação da nova versão do regulamento, na forma do documento anexo ao presente instrumento; e
(iii) 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.

23. Evento subsequente

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

* * *

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável