

Demonstrações Financeiras

**VENUS 11 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ: 63.952.812/0001-57

Administrado pela Inter Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ: 18.945.670/0001-46



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado do exercício	9
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**VENUS 11 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
São Paulo, SP

Opinião Com Ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Venus 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de janeiro de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Venus 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações para o período de 30 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião Com Ressalva

FUNDO INVESTIDO - DEFASAGEM

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimentos em cotas do fundo FII SINAI ATLAS (“fundo investido”), no montante de R\$ 52.327 mil, correspondente a 99,28% do patrimônio líquido. As demonstrações financeiras auditadas do fundo investido apresentam defasagem de seis meses em relação à data-base destas demonstrações financeiras. Em decorrência dessa defasagem, não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente acerca da mensuração desse investimento e do respectivo resultado reconhecido no período. Consequentemente, não foi possível determinar se seriam necessários ajustes no saldo do ativo, do patrimônio líquido, do resultado do período e das respectivas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2026.

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 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.



A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Não determinamos outros principais assuntos, além dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para opinião com ressalva".

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

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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.



Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Blumenau - SC, 28 de setembro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Venus 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 63.952.812/0001-57

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

		30 de junho de 2026		
	Notas explicativas	Quantidades	Valor de Mercado /Realização	% Sobre patrimônio líquido
Aplicações/especificações				
<u>Títulos e valores mobiliários</u>		50.528,10	52.779	100,14%
<u>Cotas de fundos de renda fixa</u>	4 a)	528,10	452	0,86%
Safrá Soberano Regime Próprio FIF		528,10	452	0,86%
<u>Ativos de naturezas imobiliárias</u>	4 b)	50.000,00	52.327	99,28%
Cotas de fundos imobiliários		50.000,00	52.327	99,28%
<u>Total do ativo</u>		50.528,10	52.779	100,14%
Obrigações a pagar				
Taxa de gestão	11		66	0,13%
Taxa de administração	11		9	0,01%
<u>Total do passivo</u>			75	0,14%
<u>Patrimônio líquido</u>	5		52.704	100,00%
Capital social			50.088	95,04%
Lucros acumulados			2.616	4,96%
<u>Total do passivo e patrimônio líquido</u>			52.779	100,14%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Venus 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 63.952.812/0001-57

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstração do Resultado do Período de 30 de janeiro de 2026 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Período de 30/01/2026 à 30/06/2026
<u>Composição do Resultado do exercício</u>		
<u>Aplicações em cotas de fundos de renda fixa</u>		122
Valorização de cotas de fundos de renda fixa	4 a)	122
<u>Ativos financeiros de natureza imobiliária</u>	4 b)	3.327
Ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários		3.327
<u>Outras receitas (despesas)</u>	7	(833)
Despesa de taxa de administração	9	(43)
Despesa de taxa de gestão	9	(308)
Despesas com serviços financeiros		(31)
Despesas com advogados		(165)
Taxa CVM		(215)
Impostos e taxas		(71)
<u>Resultado líquido do período</u>		2.616
Quantidade de cotas		500.000
<u>Resultado líquido por cota (em reais)</u>		5,23

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Venus 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 63.952.812/0001-57

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do período de 30 de janeiro de 2026 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas emitidas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldo inicial de 30 de janeiro de 2026 (data de início das atividades)		-	-	-	-
Emissão de cotas	6	500.000,000	51.820		51.820
Custos emissões de cotas			(1.732)		(1.732)
Resultado do período				2.616	2.616
Saldos em 30 de junho de 2026	5		50.088	2.616	52.704

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Venus 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 63.952.812/0001-57

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do período de 30 de janeiro de 2026 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 30/01/2026 à 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Taxa de administração	(34)
Taxa de gestão	(242)
Honorários Advogados	(165)
Serviços financeiros	(31)
Taxa CVM	(215)
Impostos e taxas	(71)
Caixa líquido da atividades operacionais	(758)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aplicações em cotas de renda fixa	(51.672)
Resgates de cotas de renda fixa	51.342
Aplicações de cotas de fundos imobiliários	(50.000)
Recebimentos de dividendos de fundos imobiliários	1.000
Caixa líquido aplicado em atividades de investimentos	(49.330)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
(+) Emissão de cotas	51.820
(-) Custos de emissões de cotas	(1.732)
Caixa líquido proveniente de atividades de financiamentos	50.088
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	-
Caixa e equivalentes no início do período	-
Caixa e equivalentes no fim do período	-
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	-
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais	
Resultado do período	2.616
Valor justo cotas de fundos imobiliários	(3.327)
Resultado com cotas de fundos de investimento	(122)
Aumento de outros passivos	75
Caixa líquido das atividades operacionais	(758)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Venus 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), foi constituído em 5 de dezembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos de seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial à Resolução CVM n.º 175/22 e suas alterações posteriores (“Resolução CVM 175/22”), tendo iniciado as suas atividades em 30 de janeiro de 2026.

É um fundo com classe única, destinado a investidores em geral, incluindo Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios que sejam considerados investidores em geral, bem como Entidades Fechadas de Previdência Complementar - EFPC. A CLASSE deverá, portanto, observar às disposições da Resolução CMN n.º 4.963, de 25 de novembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CMN 4963”) e da Resolução CMN n.º 4.994, de 24 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CMN 4994”) naquilo que lhe for aplicável.

O objetivo da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento imobiliários, na forma prevista no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, preponderantemente, através da aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) que estejam admitidas à negociação na B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), e, complementarmente, a aquisição dos demais ativos-alvo.

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.º 175/22.

Não obstante a diligência da Administradora em manter um sistema de controle de riscos e em implementar a política de investimento delineada no regulamento da Classe, os investimentos, por sua própria natureza, estão sujeitos às oscilações do mercado e aos riscos inerentes a tais aplicações. Tais fatores podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários,

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro de 2026, que autorizou sua divulgação.

3 Principais práticas contábeis

Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração de resultado

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

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

3.1 Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, observando-se o momento em que são incorridas, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

3.3 Fluxo de caixa

A Demonstração dos Fluxos de Caixa foi elaborada pelo método direto, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175.

3.4 Títulos e valores mobiliários

Os investimentos em cotas de fundos são registrados pelo valor da aquisição e atualizadas, ao valor justo diariamente pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B³. As valorizações e desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária – Ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários”, pelo seu valor líquido.

3.5 Cotas de fundos/classes de investimento

As cotas de fundos/classes de investimento, que compõem a carteira desta Classe são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pelo(s) administrador(es) da(s) classe(s), pela cotação de fechamento da bolsa onde são negociadas ou pela cotação da taxa de câmbio de fechamento à moeda que estiver referenciada, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

3.6 Classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

3.7 Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) *Data do reconhecimento*

Todos os ativos 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.

(iii) *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

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

Ativos mensurados ao valor justo por meio do resultado, de modo que essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação

(iv) *Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação*

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do

balanço patrimonial: Disponibilidades: saldos de bancos;

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

(i) Mensuração dos ativos financeiros:

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

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

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo:

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

3.8 Instrumentos financeiros derivativos

As operações com instrumentos derivativos são registradas diariamente, ajustadas pelo valor de mercado dessas operações, sendo seus ganhos e perdas ajustados diariamente ao resultado.

- (i) Os valores dos contratos de operações de derivativos são registrados em contas específicas de compensação.
- (ii) (ii) As receitas e despesas provenientes dessas operações, ajustadas a mercado, são registradas diariamente nas contas de resultado, em contrapartida às respectivas contas patrimoniais.

Durante o(s) período(s) compreendido(s) nestas demonstrações contábeis, a Classe não efetuou operações com instrumentos financeiros derivativos.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

3.9 Provisões, ativos e passivos contingentes

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

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

A Administração do Fundo, avaliou a possibilidade de ocorrência de contingências passivas e ativas, com classificação segregada em possível, provável e remota.

Na data das demonstrações financeiras não havia passivos ou ativos contingentes a serem contabilizados.

3.10 Partes relacionadas

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

3.11 Eventos subsequentes

Evento subsequente ao período contábil a que se referem as demonstrações financeiras que originam ajustes: o Fundo deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações financeiras para que reflitam os eventos subsequentes que evidenciem condições que já existiam na data final do período contábil a que se referem as demonstrações financeiras.

Se o Fundo, após o período a que se referem as demonstrações financeiras,

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

receber informações sobre condições que existiam até aquela data, deve atualizar a divulgação que se relaciona a essas condições, à luz das novas informações.

Evento subsequente ao período contábil a que se referem as demonstrações financeiras que não originam ajustes: o Fundo não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações financeiras por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações financeiras.

Entretanto, sua não divulgação pode influenciar as decisões econômicas a serem tomadas pelos usuários com base nas demonstrações financeiras. Consequentemente, o Fundo deve divulgar as informações para eventos subsequentes significativos.

4 Títulos e valores mobiliários

a) Cotas de fundos de renda fixa

O Fundo mantém investimentos em cotas de fundos de investimento de renda fixa reconhecidos e mensurados de acordo com as normas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento. Em 30 de junho de 2026, os investimentos em cotas totalizavam R\$ 452, correspondentes a 0,86% do patrimônio líquido da Classe.

A composição da carteira, os critérios de mensuração e os rendimentos auferidos no período são abaixo:

Fundo investido	Aplicações	Resgates	Rendimento	Saldo em 30/06/2026
Safrá Soberano Regime Próprio FIF	51.672	(51.342)	122	452
Total	51.672	(51.342)	122	452

O Safrá Soberano Regime Próprio Fundo de Investimento Financeiro ("Fundo"), iniciou suas atividades em 17 de abril de 2009 e atualmente é composto por uma única classe denominada Safrá Soberano Regime Próprio Classe de Investimento em Cotas Renda Fixa Referenciada DI Responsabilidade Limitada ("Classe") e uma única subclasse ("Subclasse").

A Classe, atualmente constituída sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, destinada a investidores em geral, tem como objetivo atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas a valorização de suas cotas mediante aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas do Safrá Soberano Regime Próprio II Fundo de

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

Investimento Financeiro – CNPJ/MF nº 37.093.314/0001-96, que, por sua vez, investe em cotas do Safra Soberano DI Fundo de Investimento Financeiro – CNPJ nº 10.347.184/0001-14, o qual investe 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. A Classe busca retorno investindo em ativos de renda fixa remunerados a taxa flutuante em CDI ou Selic.

As demonstrações financeiras findas em 31 de março de 2026, foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu, que emitiram o seu parecer de auditoria sem modificação de opinião, datado em 26 de junho de 2026.

b) Cotas de fundos imobiliários

O Fundo mantém investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, reconhecidos e mensurados de acordo com as normas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento. Em 30 de junho de 2026, os investimentos em cotas totalizavam R\$ 52.327, correspondentes a 99,28% do patrimônio líquido da Classe.

A composição da carteira, os critérios de mensuração e os rendimentos auferidos no período são abaixo:

Fundo investido	Aplicações	Recebimento de rendimentos	Rendimento	Saldo em 30/06/2026
FII Sinai Atlas FII Responsabilidade Limitada	50.000	(1.000)	3.327	52.327
Total	50.000	(1.000)	3.327	52.327

O FII Sinai Atlas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 28 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023.

O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio líquido na aquisição de empreendimentos imobiliários nos termos descritos no anexo, bem como, outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos no anexo.

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 nº 175/22.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

O Fundo é administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A composição da carteira do FII Sinai Atlas (Fundo Investido) em 31 de dezembro de 2025, é composta preponderantemente pelos seguintes imóveis para renda:

Imóvel Jaraguá do Sul – Matrícula 69.377

Imóvel constituído pelo Terreno situado na cidade e Comarca de Jaraguá do Sul-SC, no lado ímpar da Rua 10-José Theodoro Ribeiro, distante 6,30m do imóvel edificado com a casa nº 3311, Bairro Ilha da Figueira, com a área de 13.916,00m², no qual foi construída uma construção comercial em alvenaria, de dois pavimentos, com a área de 2.715,28m², no ano de 2007, de nº 3.305, fazendo frente em 61,90m com a Rua 10- José Theodoro Ribeiro, coincidindo com o alinhamento predial, travessão dos fundos em 31,80m com o Rio Itapocú, estrema do lado direito em três linhas, a 1ª de 72,10m, a 2ª de 50,00m e a 3ª de 238,00m, todas com a parcela nº 1 de K.S. 25 Administradora de Bens Ltda e do lado esquerdo em cinco linhas, a 1ª de 32,60m, a 2ª de 3,10m, a 3ª de 56,00m, a 4ª de 22,50m, todas com a parcela nº 2 de José Kazmieski, Valério Kazmierski, Osmar Kasmirski, Dolores Scheuer, Valdir Kasmirski, Eliana Maria Kasmirski Schiochet, Lourdes Kazmierski, Janiane Daniele Koch e Jean Karlo Koch e a 5ª de 239,50m com terras de Indústria de Artefatos de Borracha Wolf Ltda. Sobre o imóvel acima descrito acham-se gravadas as faixas non aedificandi de 30,00m a partir da margem do Rio Itapocú e 1,50m para ambos os lados a partir do eixo da tubulação existente. Sobre o mesmo acham-se projetadas as Ruas 675-Sem Nome e 499-Bertholdo Bruns. Objeto da Matrícula nº 56.026 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul-SC; Cadastrado na PMJS/SC SOB Nº 15.965. Através da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no Escritania de Paz de Corupá-SC, lavrada em 04/09/2024, nas folhas nº 080 a 082V do livro nº 403.

Imóvel Jaraguá do Sul – Matrícula 56.026

O imóvel, objeto do presente laudo, se constitui terreno com construção comercial, situado em Rua José Theodoro Ribeiro, 3311 - Ilha da Figueira, Jaraguá do Sul / SC.

O pagamento devido e acordado pelo imóvel será de R\$ 4.500, pago de uma única vez em moeda corrente nacional.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

Imóvel Balneário Camboriú – Matrícula 23.501

Imóvel localizado na Avenida dos Estados Dalmo Vieira, no bairro de Praia dos Amores, na cidade de Balneário Camboriú, de matrícula nº 23.501, tendo como área total de 1.988,91 m².

O pagamento devido e acordado pelo imóvel será de R\$ 1.200, pago de uma única vez em moeda corrente nacional.

Ajuste a valor justo dos imóveis integrantes do Fundo Investido:

A avaliação foi elaborada segundo as Normas do I.B.A.P.E.- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da N.B.R. 14.653 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas, pela empresa Ad Valorem.

Após análise de mercado imobiliário local, constituída através de contatos com corretores e pessoas influentes na região. Foram coletadas amostras semelhantes considerando-se as correções específicas e ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando. Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno foi determinado em cálculos apresentados no laudo.

De acordo com a NBR 14.653 será utilizado o método evolutivo onde o valor do Imóvel é o valor do terreno adicionado ao valor das construções com o devido fator de comercialização, sendo o terreno obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado e as construções pelo método do custo onde não existe lucro do incorporador por se tratar de construção própria.

No caso, o preço do metro quadrado do terreno foi obtido após levantamento dedados efetuados em várias imobiliárias locais, comparando-se este terreno com outros semelhantes que estão à venda nas proximidades; utilizando-se o método comparativo direto para terreno com tratamento por fatores detalhados no item F. O preço do m² de construção foi obtido em comparação ao preço do CUB Residencial Normal Médio para 8 pavimentos, obtido do SIDUSCON utilizando-se o método do custo pelo custo unitário básico desdobrado pela tabela do IBAPE/SP.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

As demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025, foram auditadas pela Sênior Auditores Independentes, que emitiram o seu parecer de auditoria sem ressalva, datado em 24 de março de 2026.

5 Patrimônio líquido

Cotas de investimentos integralizados

O Fundo possui uma Casse única de cotas, conforme as características que estão dispostas em seu respectivo anexo e em seu regulamento.

Cada Classe é constituída com um patrimônio próprio e segregado do patrimônio das demais Classes, e que responde apenas por obrigações próprias da respectiva Classe.

Em 30 de junho de 2026 o patrimônio líquido do Fundo está dividido pela quantidade de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma:

	30/06/2026
• Patrimônio líquido	52.704
• Quantidade de cotas integralizadas	500.000,000
• Valor patrimonial das cotas	105,40831628

6 Emissões, amortizações e resgates de cotas

As cotas desta Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas, mantidas pela Administradora em conta de depósito em nome dos cotistas e conferem iguais direitos e obrigações a todos os cotistas da Classe.

As cotas desta Classe, são colocadas junto ao público-alvo por meio de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme condições estabelecidas na respectiva Classe, no respectivo instrumento de aprovação da emissão, e demais documentos da oferta pública da Classe.

Emissão de cotas

A primeira oferta de emissão de cotas da Classe, foi encerrada em 17 de junho de 2026, conforme o anúncio de encerramento do seu Administrador, na qual foi atingido o montante mínimo de oferta 500.000,000 cotas da 1ª emissão da Classe,

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

ao preço de integralização de R\$ 103,64 (cento e três reais e sessenta e quatro centavos), considerando a taxa de distribuição primária, todas nominativas, escriturais, emitidas pela Classe, depositadas para distribuição pública no mercado primário no DDA- Sistema de Distribuição de Ativos, administrados e operacionalizados pela B³ S.A. Bolsa, Brasil, Balcão, realizados no termo da Resolução CVM 160 e Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, perfazendo o montante de R\$ 51.820.

Amortizações e resgates de cotas

Esta Classe poderá realizar amortizações de cotas a exclusivo critério da gestora, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à administradora, com antecedência, mínima, de 5 (cinco) dias úteis à data da liquidação financeira, contendo no mínimo, mas não se limitando, o valor bruto a ser amortizado

A base de cálculo da amortização será a cota de fechamento do dia útil anterior à data da liquidação financeira. As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução do número de cotas emitidas, sendo que o valor estabelecido para amortização estará sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais previstas na legislação aplicável

No período de 30 de janeiro (data de início das atividades) à 30 de junho de 2026, não houve pagamento de amortizações de cotas.

As cotas desta Classe não contam com resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação antecipada da Classe, e/ou por deliberação da assembleia especial.

7 Encargos debitados ao fundo

Os encargos do Fundo referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, no período de 30 de janeiro de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, foram os seguintes:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

Encargos da Classe	Período de 30/01/2026 a 30/06/2026	
	Valores	% sobre PL médio
Despesa de taxa de administração	43	0,08%
Despesa de taxa de gestão	308	0,60%
Despesas com serviços financeiros	31	0,06%
Despesas com advogados	165	0,32%
Taxa de fiscalização CVM	215	0,42%
Impostos e taxas	71	0,14%
Total	833	1,62%

Patrimônio líquido médio em 30/06/2026: R\$ 51.321.

8 Política de distribuição dos resultado

A administradora deve distribuir aos cotistas, independentemente da realização de assembleia especial, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, 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, desde que não implique em desenquadramento da carteira do Fundo.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão, a critério da Administradora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Fazem jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

A distribuição dos rendimentos líquidos, citada acima, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos ativos imobiliários da Classe, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

Somente as cotas subscritas e integralizadas fazem jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B³ seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária,

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

sem distinção entre os cotistas.

O percentual mínimo referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

No período de 30 de janeiro (data de início das atividades) à 30 de junho de 2026, não houve pagamentos de rendimentos aos cotistas da Classe.

9 Taxa de administração

Remuneração da administradora

O Fundo paga a Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,21% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6,5 (seis mil e quinhentos reais). O valor mínimo mensal, reajustado anualmente pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, pela prestação dos serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria.

O percentual de 0,21% da taxa de administração poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e é calculada sobre o patrimônio líquido da classe de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente pro rata temporis.

No período de 30 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, foi reconhecido no resultado o montante de R\$ 43, a títulos de taxa de administração.

Taxa de gestão

O Fundo paga a Gestora uma taxa de gestão equivalente a 1,5% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais). O valor mínimo mensal, reajustado anualmente pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, pela prestação dos serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria.

O percentual da taxa de gestão poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da classe de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente pro rata temporis.

No período de 30 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026,

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

foi reconhecido no resultado o montante de R\$ 308, a títulos de taxa de gestão.

Taxa de performance

O gestor faz jus a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento), sobre a valorização da Classe que, em cada semestre civil, exceder 100% (cem por cento) do valor positivo acumulado do IPCA + 6,0% (seis por cento) ao ano), que será paga semestralmente.

No período de 30 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, não houve cobrança de taxa de performance.

10 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 99 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20%; e para cotistas não residentes em paraíso fiscal, de acordo com o artigo 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos são de 15%.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

11 Partes relacionadas

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrado e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, diretores e membros da alta administração, conforme definido no CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas.

As operações realizadas com partes relacionadas são efetuadas em condições de mercado, em bases comutativas e em conformidade com o regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo remunera o Administrador e o Gestor por meio de taxas de administração, de gestão e performance, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

O Fundo mantém operações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços de administração, controladoria e escrituração e demais serviços fiduciários, conforme previsto em seu regulamento, conforme abaixo:

Transações com partes relacionadas	Parte relacionada	30 de junho de 2026	
		Valores a receber (pagar)	Resultado do período
Conta corrente - Banco Inter	Inter DIVMS.A.	-	
Taxa de administração	Inter DIVMS.A.	9	(43)
Taxa de gestão	Number Asset Brasil Ltda.	66	(308)

12 Demandas judiciais

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

13 Gestão e custódia de títulos e valores mobiliários

O serviço de custódia é exercido pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46, sediada na Av. Barbacena, nº. 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP: 30190-131, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, e como custodiante de ativos por meio do Ato Declaratório

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014.

O serviços de gestão é prestado pela Number Asset Brasil Ltda.

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

14 Demonstrativo do valor justo

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

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

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

Em 30 de junho de 2026:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível I	Nível II	Nível III	Total
Cotas de fundo de renda fixa	-	452	-	452
Cotas de fundos imobiliários	52.327	-	-	52.327
	52.327	452	-	52.779

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada pela Administradora atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

16 Divulgação de informações

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

17 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade da Classe no período compreendido entre o período de 30 de janeiro (início das atividades) a 30 de junho de 2026:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota patrimonial (*)	Rentabilidade no mês (*)	Rentabilidade acumulada (*)
jan/26	50.000	100,00		
fev/26	50.070	100,53	0,53%	0,53%
mar/26	50.567	101,83	1,29%	1,83%
abr/26	51.273	103,28	1,43%	3,28%
mai/26	52.008	104,65	1,33%	4,65%
jun/26	52.638	105,41	0,72%	5,41%

(*) Valor da cota teórica, sem o efeito dos pagamentos dos dividendos aos cotistas;

(*) Rentabilidade mensal apurada com base a cota teórica

(*) Rentabilidade acumulada apurada com base a cota teórica.

Valor da cota, patrimônio líquido e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês

18 Riscos associados ao Fundo

O Fundo está exposto a riscos inerentes às suas operações com instrumentos financeiros, sendo os principais: risco de crédito, risco de liquidez, risco de mercado e risco operacional.

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

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

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

Risco sistêmico e do setor imobiliário: O valor das Cotas e o preço dos ativos que compõem a carteira da Classe sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas, nacionais e internacionais, e por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos ativos que compõem a carteira da Classe e dos valores recebidos em decorrência da exploração de eventuais imóveis, afetando os ativos adquiridos pela Classe, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos da Classe podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo causar perdas aos cotistas. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo a administradora, a gestora e suas partes relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco relacionados as Classes de fundos investidas: Esta Classe, quando realizar aplicações em cotas de Classes de fundos de investimento, está sujeito a todos os riscos envolvidos nos investimentos realizadas pelos respectivos fundos. A administradora e a gestora não têm qualquer poder de decisão ou interferência na composição da carteira de investimento ou na definição de estratégias de gestão dos fundos de investimento de terceiros;

Risco tributário – a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Riscos do uso de derivativos – os ativos e/ou os ativos de liquidez a serem adquiridos pelo fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento.

Demais riscos associados à natureza do Fundo e de suas operações encontram-se descritos em seu regulamento.

Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor

na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

19 Alterações estatutárias

Durante o período findo em 30 de junho de 2026 não houve alterações estatutárias.

20 Eventos subsequentes

Conforme fato relevante através do Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais do Venus 11 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” que aprovou a 2ª emissão de cotas do Fundo, em série única (“2ª Emissão”), bem como a realização da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª Emissão, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), da Resolução CVM 175/22 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), de acordo com os principais termos e condições:

Montante inicial da oferta: O montante inicial da Oferta será de até R\$ 50.000 (cinquenta milhões e vinte e nove reais e oitenta centavos);

Preço de emissão: O preço de emissão de cada Cota da Classe é equivalente a R\$ 106,12 (cento e seis reais e doze centavos) e será fixo até a data de encerramento da oferta;

Número de séries: A emissão das cotas será realizada em série única;

Público-alvo da oferta: Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor profissional, conforme definido nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

**VENUS 11 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITA
CNPJ: 63.952.812/0001-57**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 30 de janeiro (início das atividades) à 30 de junho de 2026

(Em milhares de Reais)

Rito: Rito automático, nos termos da Seção II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;

Período de distribuição: A subscrição das cotas objeto da oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

21 Diretora e contadora

Em atendimento às disposições regulatórias aplicáveis, as demonstrações financeiras do Fundo são de responsabilidade da Administradora, sendo identificados os seguintes responsáveis técnicos:

Maria Clara Guimarães Gusmão
Diretora responsável

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora – CRC 1SP 164.555/O-2