N/E/X/T AUDITORES

# Demonstrações Financeiras

**TIERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 64.145.714/0001-70

Administrado pela Monetar Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27

**DATA BASE**
**30/06/2026 - EXERCÍCIO**

# Conteúdo


| | |
|---|---|
| Relatório dos auditores independentes | 3 |
| Balanço patrimonial | 11 |
| Demonstração do resultado do exercício | 12 |
| Demonstração das mutações no patrimônio líquido | 13 |
| Demonstração dos fluxos de caixa | 14 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 15 |

# Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**TIERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Tiers Fundo de Investimento Imobiliário ("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 1° de junho de 2026 (transferência de administração) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Tiers Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações para o período de 1° de junho de 2026 (transferência de administração) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

# Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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.

# 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. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

**VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade

desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

#### COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

#### RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Outros Assuntos

#### AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras referentes ao evento de transferência de administração, foram auditadas por outros auditores, cujo relatório foi emitido em 31 de agosto de 2025, com ressalvas em função dos seguintes assuntos: *"a) Imóvel registrado por valor superior ao constante da escritura. Conforme documentação disponibilizada para nossa auditoria, o Fundo adquiriu imóvel, conforme matrícula 73.214 pelo valor de R$ 49.200 mil, conforme consta da respectiva escritura pública*

*de compra e venda. Entretanto, em 29 de maio de 2026, referido imóvel encontra-se registrado contabilmente pelo montante de R$ 50.550 mil, resultando em uma diferença de R$ 1.350 mil entre o valor constante do instrumento de aquisição e o valor reconhecido contabilmente. Até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foram apresentados documentos e memórias de cálculo suficientes que demonstrassem a natureza e a composição da diferença de R$ 1.350 mil, tais como tributos incidentes na aquisição, emolumentos, honorários, custos diretamente atribuíveis à aquisição, benfeitorias ou outros gastos que, de acordo com a prática contábil adotada pelo Fundo, pudessem justificar sua incorporação ao custo do imóvel. Dessa forma, não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente que suportasse integralmente o valor contábil de R$ 50.550 mil atribuído ao imóvel. Caso a referida diferença não corresponda a gastos passíveis de capitalização e devidamente suportados por documentação hábil e idônea, o saldo do imóvel encontra-se superavaliado em R$ 1.350 mil, com correspondente impacto no patrimônio líquido e/ou no resultado do Fundo, conforme a natureza e o período de reconhecimento da contrapartida contábil; b) ITBI e despesas cartorárias reconhecidos como despesa em vez de incorporados ao custo do imóvel - Custos diretamente atribuíveis à aquisição de imóvel. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 05, durante o exercício o Fundo adquiriu imóvel destinado à geração de renda e/ou valorização de capital. Em conexão com essa aquisição, foram incorridos R$ 1.477 mil referentes ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e R$ 146 mil referentes a despesas cartorárias, totalizando R$ 1.623 mil, os quais foram reconhecidos diretamente no resultado do período. De acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, tributos incidentes sobre a transferência da propriedade, gastos cartorários e demais custos diretamente atribuíveis à aquisição devem integrar o custo inicial do imóvel. Consequentemente, caso tais gastos tivessem sido contabilizados de acordo com as práticas contábeis aplicáveis, o custo inicial do imóvel deveria ter sido acrescido em R$ 1.623 mil, e as despesas reconhecidas no resultado do período deveriam ter sido reduzidas pelo mesmo montante, antes da consideração dos efeitos decorrentes da mensuração subsequente do imóvel a valor justo. Consequentemente, o saldo de propriedades para investimento encontra-se subavaliado em R$ 1.623 mil, as despesas do período encontram-se superavaliadas no mesmo montante e, consequentemente, o patrimônio líquido do Fundo encontra-se subavaliado em R$ 1.623 mil; c) Não reconhecimento do ajuste a valor presente da obrigação pela aquisição do imóvel. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 05, o Fundo adquiriu imóvel pelo montante contratual de R$ 49.200 mil, sendo parte do preço liquidada à vista e o saldo remanescente mediante parcelas com vencimentos posteriores, sem incidência contratual de juros ou atualização monetária. Em 29 de maio de 2026, o*

*saldo nominal das obrigações relativas à aquisição do imóvel registrado pelo Fundo correspondia a R$ 32.300 mil. De acordo com as práticas contábeis aplicáveis, obrigações de longo prazo ou que contenham componente de financiamento relevante devem ser inicialmente mensuradas a valor presente e, subsequentemente, pelo custo amortizado, com a apropriação do componente financeiro ao resultado ao longo do prazo da operação. Com base em nossos procedimentos e utilizando taxa de desconto equivalente a Selic, apuramos que o valor presente da referida obrigação em 29 de maio de 2026 correspondia a aproximadamente R$ 31.124 mil, resultando em ajuste a valor presente não reconhecido de aproximadamente R$ 1.176 mil. Consequentemente, em 29 de maio de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis encontram-se superavaliadas em aproximadamente R$ 1.176 mil, com correspondente efeito no resultado acumulado e no patrimônio líquido do Fundo."* E com ênfase em função dos seguintes assuntos: *"a) Transferência da administração do Fundo Conforme nota explicativa nº 21, que trata das alterações estatutárias, em 27 de maio de 2026, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberada e aprovada a transferência da administração do Fundo e de todos os atos a ele correlatos para nova administradora, a partir da abertura das operações do dia 01 de junho de 2026. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto." E "b) Investigações envolvendo a administradora do Fundo Conforme mencionado na nota explicativa nº 22 às demonstrações contábeis e divulgado publicamente, cumpre informar que a SEFER DTVM (atual denominação Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Em Liquidação Extrajudicial) teve sua liquidação extrajudicial decretada por meio do Ato do Presidente do Banco Central do Brasil nº 1.386, de 26 de junho de 2026, tendo sido nomeado como liquidante o Sr. Edison Benedito Alex, responsável pela condução dos trabalhos inerentes ao referido regime especial. Em decorrência da decretação da liquidação extrajudicial, os administradores da sociedade tiveram seus mandatos extintos, nos termos da Lei nº 6.024/1974. Esclarece-se que não obstante a SEFER DTVM encontrar-se em regime de liquidação extrajudicial, os serviços prestados aos fundos de investimento sob sua administração permanecem sendo executados regularmente. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto."*

## 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.

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

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

# Tiers Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 64.145.714/0001-70

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27)

## Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

| | | 30 de junho de 2026 | |
|---|---|---|---|
| **ATIVO** | **Notas explicativas** | **R$** | **% sobre o patrimônio líquido** |
| **Circulante** | | **202** | **214,46** |
| **Caixa e equivalente de caixa** | 4 | **202** | **0,88** |
| **Disponibilidades** | | **202** | **0,88** |
| Conta movimento | | 202 | 0,88 |
| **Não circulante** | 6 | **49.200** | **213,58** |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | | |
| **Propriedades para investimentos** | | **49.200** | **213,58** |
| Imóveis para renda | | 49.200 | 213,58 |
| **Total do ativo** | | **49.402** | **214,46** |
| **Passivo** | | | |
| **Circulante** | | **26.366** | **114,46** |
| **Valores a pagar** | | **26.366** | **114,46** |
| Obrigações de imóveis a pagar | 6 | 26.300 | 114,17 |
| Despesa de taxa de gestão | 18 | 50 | 0,22 |
| Despesa de taxa de administração | 18 | 14 | 0,06 |
| Despesas diversas | | 2 | 0,01 |
| **Total do passivo** | | **26.366** | **114,46** |
| **Patrimônio líquido** | 7 | **23.036** | **100,00** |
| **Total do passivo + patrimônio líquido** | | **49.402** | **214,46** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Tiers Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 64.145.714/0001-70

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27)

## Demonstração do Resultado do Período de 23 de dezembro de 2025 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

| | Notas explicativas | 23/12/2025 a 30/06/2026 |
|---|---|---|
| **Propriedades para investimentos** | | **8.109** |
| Receitas de aluguéis | | 8.109 |
| **Demais receitas (despesas)** | 9 | **(1.798)** |
| Outras receitas operacionais | | 43 |
| Despesas com impostos e taxas | | (1.476) |
| Cartório | | (146) |
| Taxa de gestão | 12 | (108) |
| Taxa de administração | 12 | (84) |
| Auditoria e custódia | 13 | (16) |
| Taxa de fiscalização CVM | | (8) |
| Outras despesas | | (3) |
| **Resultado do período** | | **6.311** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Tiers Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 64.145.714/0001-70

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27)

## Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 23 de dezembro de 2025 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2026

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

| | Notas explicativas | Cotas emitidas | Cotas subscritas | Lucro Acumulados | Patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo em 23 de dezembro de 2025** | | | | - | - |
| Emissões de cotas | 11 | 14.264,712 | 16.725 | - | 16.725 |
| Resultado do período | | - | - | 6.311 | 6.311 |
| **Saldo em 30 de junho de 2026** | | **14.264,712** | **16.725** | **6.311** | **23.036** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Tiers Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 64.145.714/0001-70

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27)

## Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 23 de dezembro de 2025 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

| | 23/12/2025 à 30/06/2026 |
|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | |
| ( + ) Recebimentos de aluguéis | 8.109 |
| ( + ) Receitas diversas | 43 |
| ( - ) Pagamento de impostos e taxas | (108) |
| ( - ) Pagamentos de cartório | (84) |
| ( - ) Pagamento taxa de administração | (1.462) |
| ( - ) Pagamento de taxa de gestão | (96) |
| ( - ) Pagamento de auditoria e custódia | (8) |
| ( - ) Pagamento de taxa de fiscalização CVM | (16) |
| ( - ) Pagamentos de outros valores | (1) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **6.377** |
| | |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimentos** | |
| (-) Aquisição de propriedades para investimento | (22.900) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **(22.900)** |
| | |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | |
| (+) Emissão de cotas | 16.725 |
| **Caixa líquido das atividades de financiamentos** | **16.725** |
| | |
| **Variação no caixa e equivalentes de caixa** | **202** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período | 202 |
| **Variação no caixa e equivalentes de caixa** | **202** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

# TIERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
**CNPJ nº 64.145.714/0001-70**

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) à 30 de junho de 2026

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

## 1. Contexto operacional

O Tiers Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 22 de dezembro de 2025, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo seu regulamento e pela legislação vigente, tendo o seu início de funcionamento em 23 de dezembro de 2025.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar aos investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo; ou (b) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM. A gestão do Fundo é de responsabilidade da Terra Gestora de Recursos Ltda.

As cotas de Classes do Fundo, quando constituída na forma de condomínio fechado, poderão ser negociadas no mercado secundário, de forma privada ou via mercado de balcão organizado, desde que previamente comunicado a Administradora e autorizado expressamente, em razão do cumprimento das regras regulatórias e de elegibilidade.

O Fundo é destinado a investidores profissionais, conforme definição do artigo 11 da Resolução CVM 30/2021.

A estratégias de investimento podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado. Desta forma, poderá ter a possibilidade de os cotistas terem que aportar recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

## 2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As Demonstrações Financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM 175/22, 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2026.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### 3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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.

### 3.3. 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.

### 3.4. 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 175/22.

### 3.4. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

### 3.5. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços 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.

• 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.

## 3.6. Lucro / (prejuízo) por cota

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

## 3.7. Partes relacionadas

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

## 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) As receitas e despesas provenientes dessas operações, ajustadas a mercado, são registradas diariamente nas contas de resultado, em contrapartida às respectivas contas patrimoniais.

## 3.9. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas Demonstrações Financeiras faz a segregação entre:

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 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 de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

## 3.10. 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, 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. Caixa e equivalente de caixa

A posição do saldo de caixa e equivalente de caixa em 30 de junho de 2026, é a seguinte:

| | Saldo em 30/06/2026 | | |
|---|---|---|---|
| | **Quantidades** | **Valor justo** | **Vencimento** |
| Banco conta movimento | Espécie | 202 | Depósito a vista |
| **Total** | | **202** | |

## 5. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização pela Classe de cotas de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Classe de cotas

No período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, o Fundo não realizou operações no mercado de derivativos.

## 6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

### Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026, os imóveis integrantes da carteira estão assim representados:

| | |
|---|---|
| **Nome:** | Imóvel Nova Pari |
| **Endereço** | Rua Hennemann, 335 |
| **Área - m²** | 3.544,00 |
| **Nº de unidades ou lojas** | 2 |
| **Característica** | Empreendimento comercial composto por lojas instalada em antigo galpão industrial, contendo 1 (um) pavimento comercial |

O imóvel foi adquirido a prazo pelo montante de R$ 49.200, sendo que em 30 de junho de 2026 o saldo das obrigações por imóveis a pagar é de R$ 26.300.

## 7. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido em 30 de junho de 2026 está representado por 14.264,712 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 23.036.

## 8. Rentabilidade

No período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, o retorno sobre patrimônio líquido da Classe do Fundo apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício, foi positiva em 61,4918%, conforme abaixo:

| Data | Valor da Cota | Rentabilidade em % | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Fundo | | CDI | |
| | | Mensal | Acumulada | Mensal | Acumulada |
| 12/2025 | 1.000,00000000 | 0,0000 | 0,0000 | | |
| 01/2026 | 913,77068300 | (8,6229) | (8,6229) | 1,1642 | 0,0000 |
| 02/2026 | 1.101,16489700 | 20,5078 | 10,1165 | 0,9970 | 0,9970 |
| 03/2026 | 1.263,58605800 | 14,7499 | 26,3586 | 1,2129 | 2,2220 |
| 04/2026 | 1.390,46685600 | 10,0413 | 39,0467 | 1,0909 | 3,3372 |
| 05/2026 | 1.501,50989853 | 7,9860 | 50,1510 | 1,0734 | 4,4465 |
| 06/2026 | 1.614,91773792 | 7,5529 | 61,4918 | 1,1204 | 5,6167 |

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

## 9. 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 impactam diretamente o resultado do Fundo e, consequentemente, o valor distribuível aos cotistas. A gestão busca otimizar custos sem comprometer a qualidade da administração e a performance dos ativos

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, referente ao período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, estão assim representados:

| Descrições dos encargos | Período de 23/12/2025 a 30/06/2026 | |
|---|---|---|
| | Valores | % sobre PL médio |
| Despesas com impostos e taxas | 1.476 | 14,74% |
| Cartório | 146 | 1,46% |
| Taxa de gestão | 108 | 1,08% |
| Taxa de administração | 84 | 0,84% |
| Auditoria e custódia | 16 | 0,16% |
| Taxa de fiscalização CVM | 8 | 0,08% |
| Outras despesas | 3 | 0,03% |
| | **1.841** | **18,39%** |

**Patrimônio médio 30/06/2026** **10.014**

## 10. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não houve distribuição de resultado pela Classe do Fundo.

| **Rendimentos** | **30/06/2026** | **30/06/2025** |
|---|---|---|
| Lucro líquido do exercício / período | 1.482 | 4.829 |
| (-) Receita com aluguel | (1.429) | (6.680) |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII | 65 | 25 |
| (-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente. | (25) | - |
| **(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição** | **93** | **(1.826)** |
| Rendimentos pagos no período | - | - |
| Resultado de caixa no período | - | - |
| Resultado de caixa acumulado | - | - |
| % do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | - | - |
| Diferença entre a distribuição declarada e distribuída | - | - |

## 11. Emissões, resgates e amortizações de cotas

### a) Características das cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das cotas.

As cotas de cada Classe do Fundo 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 são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas mantida junto ao escriturador.

### b) Emissão de cotas

Na hipótese de Integralização em bens e direitos, esta deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o suplemento H da Resolução CVM 175/22 e aprovado pela assembleia de geral especial de cotistas desta Classe de cotas.

A aprovação do laudo pela assembleia de geral especial de cotistas desta Classe de cotas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Os cotistas do Fundo têm direito de preferência assegurado, observada a devida proporcionalidade de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo na (i) subscrição de novas cotas; (ii) alienação de cotas para terceiros.

No período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, houve emissões de 14.264,712 cotas escriturais e nominativas da Classe do Fundo, perfazendo o montante de R$ 16.725.

### c) Amortização e resgate de cotas

A Classe de cotas do Fundo poderá realizar amortizações de cotas a exclusivo critério da gestora, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à administradora.

Não é permitido o resgate das cotas.

No período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não houve resgate e amortização pela Classe do Fundo.

## 12. Taxa de administração e gestão

O Administrador recebe por seus serviços uma remuneração fixa mensal de R$ 14, que é ajustado anualmente a partir da data do início da prestação de serviço, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que venha a substituí-lo

O Gestor recebe por seus serviços de gestão de carteira, um valor fixo mensal de R$ 25, que é ajustado anualmente a partir da data do início da prestação de serviço, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que venha a substituí-lo.

O fundo não tem taxa de entrada, saída e performance.

No período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, foi apropriada despesa a título de taxa de administração o montante de R$ 146.

No período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, em 30 de junho de 2026, foi apropriada despesa a título de taxa de gestão o montante de R$ 108.

## 13. Custódia

O Fundo contratou a Terra Investimentos DTVM para realizar os serviços de serviços de custódia qualificada.

As cotas dos fundos investidos estão custodiadas junto ao seu administrador ou em terceiros por ele contratado.

Pelos serviços de custódia qualificada o Fundo paga ao custodiante o valor fixo mensal de R$ 1 (mil reais), que é ajustado anualmente a partir da data do início da prestação de serviço, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que venha a substituí-lo.]

No período de 23 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, em 30 de junho de 2026, foi apropriada despesa a título de custódia R$ 6.

## 14. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, em 30 de junho de 2026, são conforme abaixo:

- Gestão: Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda.
- Custódia: Terra Investimentos DTVM Ltda.
- Controladoria: Terra Investimentos DTVM Ltda.
- Tesouraria: Terra Investimentos DTVM Ltda.
- Escrituração: Terra Investimentos DTVM Ltda.

## 15. Gerenciamento de riscos

O investidor, antes de adquirir as cotas da Classe do Fundo, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe do Fundo. A descrição dos riscos abaixo indicados não é exaustiva, devendo o potencial investidor fazer suas próprias análises antes da aquisição de cotas da Classe do Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe do Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Vale

mencionar que a rentabilidade da cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira da Classe do Fundo em decorrência dos encargos da Classe do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas na Classe do Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do gestor, do escriturador e do custodiante que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira Classe do Fundo. Como todo investimento, a Classe do Fundo apresenta riscos, destacando-se:

Risco de crédito - Os cotistas da Classe do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhe são pagos a partir da percepção pela Classe do Fundo dos valores que forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe do Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe do Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco 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 da Classe do Fundo deverá estar consciente de que o investimento na Classe do Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 a Classe do Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – A Classe do Fundo destinará recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis-alvo que integrarão o patrimônio da Classe do Fundo, de acordo com a sua política de investimento,

observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe do Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe do Fundo, inicialmente a Classe do Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe do Fundo, estando a Classe do Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo da Classe do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe do Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel – Apesar de os temos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela Classe do Fundo, serem objeto de livre acordo entre a Classe do Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei n° 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n° 8.245/91 a despeito das características e naturezas atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe do Fundo.

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

Demais riscos. A Classe do Fundo está sujeito a outros fatores de risco não necessariamente previstos acima, dada a abrangência e especificidade dos ativos a serem adquiridos.

Riscos de despesas extraordinárias – A Classe do Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, da Classe do 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 dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora da Classe do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições de economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe 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 – Os imóveis que irão compor o patrimônio da Classe do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis

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 da propriedade dos imóveis para a Classe do Fundo.

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

A Classe do Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, terremotos, invasões, litígios, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## 16. Divulgação de informações

O Administrador publica as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.monetar.com.br/) e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no regulamento.

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no regulamento, além dos normativos do órgão regulador.

## 17. Tributação

De acordo com a legislação, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

**Sobre a carteira do Fundo**

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova 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 investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

## 18. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

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:

| Parte relacionada | Natureza | Valores a pagar em 30/06/2026 | Resultado no período |
|---|---|---|---|
| Monetar DTVM Ltda | Administração | 14 | (14) |
| Sefer Investimentos DTVM Ltda. – Em liquidação extrajudicial | Administração | - | (70) |
| Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda | Gestão | 50 | (108) |
| | | **64** | **(192)** |

## 19. Demandas judiciais

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

## 20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 21. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Em 30 de junho de 2026:

| Valor justo por meio do resultado | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Propriedades para investimentos | - | - | 49.200 | 49.200 |
| **Total** | **-** | | | **49.200** |

## 22. Alterações estatutárias

Conforme ata da assembleia geral extraordinária de cotista, realizada em 27 de maio de 2026, os cotistas do Fundo deliberam e aprovaram a transferência da prestação de serviço de Administração Fiduciária da Sefer Investimentos DTVM Ltda. – Em liquidação extrajudicial para a Monetar Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda, a partir do fechamento do dia 29 de maio de 2026, com a abertura na Nova Administradora no dia 01 de junho de 2026.

## 23. Eventos subsequentes

A Administração monitora continuamente os eventos subsequentes com o objetivo de avaliar a necessidade de ajustes ou divulgações adicionais nas demonstrações financeiras do Fundo.

Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não foram identificados eventos subsequentes que requeiram ajustes relevantes adicionais além daqueles já

reconhecidos.

## 24. Diretor e contadora

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

**Luiz Álvaro de Paiva Ferreira**
Diretor responsável

**Dolores Aparecida de Faria Oliveira**
Contadora CRC 1SP 164555/O-2

* * *