SAFIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 17.655.115/0001-17)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

# Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026

SAFIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 17.655.115/0001-17)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho, 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

# RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Safira Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Safira Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Safira Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de 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 a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

## Propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras findas em 30 de junho de 2026, o Fundo possui imóveis classificados como propriedades para investimento, no montante de R$ 611.387 mil, representando 95,53% de seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas revisadas pela Administração, as quais estão sujeitas a flutuações de mercado, podendo levar seus valores de realizações serem diferente daqueles registrados contabilmente. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido do Fundo, a complexidade dos cálculos, as mudanças que podem ocorrer nestas estimativas e premissas, consideramos que este como um principal assunto de auditoria.

## Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros:

- Revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas
- Revisão das informações que pudesse contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo; e
- Análise da adequada divulgação em notas explicativas sobre os assuntos incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a existência, titularidade e valor justo do investimento, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação em notas explicativas dos respectivos ativos e seu resultado, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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 distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidade 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 da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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; e
- 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.

Fornecemos também, aos responsáveis pela Administração, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

**Safira Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**
**(CNPJ: 17.655.115/0001-17)**
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)
**Balanço patrimonial**
**Em 30 de junho de 2026 e 2025**
Em milhares de Reais

| Ativo | Nota explicativa | 30/06/2026 | % PL | 30/06/2025 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Caixas e equivalentes de caixa | | | | | |
| Disponibilidades | **4** | 1 | - | 1 | - |
| Cotas de fundo de renda fixa | **4 e 16** | 23.504 | 3,67% | 10.237 | 2,62% |
| Aluguéis a receber | **6** | 5.137 | 0,80% | 2.920 | 0,75% |
| Outros créditos | | 86 | 0,01% | 24 | 0,01% |
| | | **28.728** | **4,48%** | **13.182** | **3,38%** |
| **Não circulante** | | | | | |
| **Investimento** | | | | | |
| **Propriedades para investimento** | | | | | |
| Imóveis acabados | | 482.994 | 75,47% | 288.297 | 73,74% |
| Ajuste de avaliação ao valor justo | | 128.393 | 20,06% | 89.558 | 22,91% |
| | **5 e 16** | **611.387** | **95,53%** | **377.855** | **96,65%** |
| **Total do ativo** | | **640.115** | **100,01%** | **391.037** | **100,03%** |

| Passivo | | 30/06/2026 | % PL | 30/06/2025 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Taxa de administração e gestão | **12 e 18** | 19 | - | 12 | 0,01% |
| Auditoria e custódia | | - | - | 50 | 0,02% |
| Provisões e contas a pagar | | 84 | 0,01% | - | - |
| | | **103** | **0,01%** | **62** | **0,03%** |
| **Total do passivo** | | **103** | **0,01%** | **62** | **0,03%** |
| **Patrimônio líquido** | | | | | |
| Cotas integralizadas | | 534.650 | 83,54% | 362.300 | 92,67% |
| Amortização de cotas | | (113.535) | (17,74%) | (113.535) | (29,04%) |
| Distribuição de rendimentos | | (6.177) | (0,97%) | (6.177) | (1,58%) |
| Lucros acumulados | | 225.074 | 35,17% | 148.387 | 37,95% |
| **Total do patrimônio líquido** | | **640.012** | **100,00%** | **390.975** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **640.115** | **100,01%** | **391.037** | **100,03%** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Safira Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**
**(CNPJ: 17.655.115/0001-17)**
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)
**Demonstração do resultado**
**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**
Em milhares de Reais, exceto o resultado por cota integralizada e valor patrimonial da cota

| | Nota explicativa | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|---|---|---|---|
| **Receitas de propriedades para investimento** | | | |
| Receitas de aluguéis | **6** | 36.702 | 27.568 |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis | **6** | - | 31 |
| | | **36.702** | **27.599** |
| **Propriedades para investimento** | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | **5** | 38.835 | 2.982 |
| | | **38.835** | **2.982** |
| **Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis** | | | |
| Despesas de juros sobre obrigações de imóveis a pagar | **7** | - | (9.611) |
| | | **-** | **(9.611)** |
| **Despesas de propriedades para investimento** | | | |
| Despesas de tributos municipais e federais | **13** | (77) | (462) |
| Despesas de condomínio | **13** | (361) | (127) |
| | | **(438)** | **(589)** |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | | |
| **Resultado líquido de atividades imobiliárias** | | **75.099** | **20.381** |
| **Outros ativos financeiros** | | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | **4** | 2.328 | 458 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | **13** | (506) | (103) |
| | | **1.822** | **355** |
| **Receitas/(despesas) operacionais** | | | |
| Despesa de consultoria | **13** | (189) | (31) |
| Taxa de administração e gestão | **12 e 13** | (200) | (242) |
| Taxa de fiscalização da CVM | **13** | (43) | (33) |
| Despesas de auditoria e custódia | **13** | (43) | (62) |
| Outras receitas/(despesas) operacionais | **13** | 241 | (1.653) |
| | | **(234)** | **(2.021)** |
| **Lucro do exercício** | | **76.687** | **18.715** |
| **Quantidade de cotas subordinadas em circulação** | **10** | **282.889** | **198.281** |
| **Lucro por cota - R$** | | **271,09** | **94,39** |
| **Valor patrimonial da cota - R$** | **10** | **2.262,42** | **1.971,83** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Safira Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**
**(CNPJ: 17.655.115/0001-17)**
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)
**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**
**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**
Em milhares de Reais

| | Nota explicativa | Cotas integralizadas | Amortização de cotas | Distribuição de rendimentos | Lucros acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Em 30 de junho de 2024** | | **277.100** | **(113.535)** | **(6.177)** | **129.672** | **287.060** |
| Cotas de investimentos integralizadas | **11** | 85.200 | - | - | - | 85.200 |
| Lucro do exercício | | - | - | - | 18.715 | 18.715 |
| **Em 30 de junho de 2025** | | **362.300** | **(113.535)** | **(6.177)** | **148.387** | **390.975** |
| Cotas de investimentos integralizadas | **11** | 172.350 | - | - | - | 172.350 |
| Lucro do exercício | | - | - | - | 76.687 | 76.687 |
| **Em 30 de junho de 2026** | | **534.650** | **(113.535)** | **(6.177)** | **225.074** | **640.012** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Safira Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**
**(CNPJ: 17.655.115/0001-17)**
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)
**Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**
**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**
Em milhares de Reais

| | Nota explicativa | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|---|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | |
| Recebimento de receitas de aluguéis | | 34.485 | 28.109 |
| Rendimentos de renda fixa | | 2.328 | 458 |
| Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis | | - | 31 |
| Pagamento de despesas de consultoria | | (189) | (31) |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão | | (192) | (239) |
| Pagamento de tributos municipais e federais | | (77) | (462) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | | (40) | (41) |
| Pagamento de despesas de condomínio | | (322) | (127) |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia | | (93) | (23) |
| Pagamento de despesas Anbima | | (6) | (5) |
| Pagamento de despesas legais | | (16) | (9) |
| Pagamento de despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (506) | (103) |
| Pagamentos/(recebimentos) diversos | | 242 | (1.272) |
| **Caixa líquido proveniente das atividades operacionais** | | **35.614** | **26.286** |
| | | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimentos** | | | |
| Aquisição de imóveis para renda | **5.1** | (181.384) | - |
| Custos incrementais de imóveis para renda | **5.1** | (13.313) | - |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos** | | **(194.697)** | **-** |
| | | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamentos** | | | |
| Recebimentos de integralizações de cotas | **15** | 172.350 | 85.200 |
| Amortização e despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis | | - | (103.993) |
| **Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de financiamentos** | | **172.350** | **(18.793)** |
| | | | |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | | **13.267** | **7.493** |
| | | | |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício** | | **10.238** | **2.745** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício** | **5** | **23.505** | **10.238** |
| | | | |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | | **13.267** | **7.493** |
| | | | |
| **Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais** | | | |
| **Lucro dos exercício** | | **76.687** | **18.715** |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | | (38.835) | (2.982) |
| Despesas de juros sobre obrigações de imóveis a pagar | | - | 9.611 |
| Variações de contas ativas relacionadas com receitas | | (2.279) | 1.625 |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas | | 41 | (683) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | | **35.614** | **26.286** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

**O Safira Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 516/11 e Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668/93, constituído em 14 de fevereiro de 2013, com prazo de duração indeterminado, tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 21 de maio de 2016.

O Fundo possui uma Classe de cotas única ("Classe"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela Resolução CVM n° 175/22.

O Fundo se destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo a Resolução CVM nº 30/21 e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida a seguir: (i) a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais como shopping centers em avenidas ou ruas de grande movimento, que estejam localizados em todo o território nacional, incluindo prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais, terrenos, vagas de garagem, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"); (ii) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários, conforme permitidos pela Resolução CVM nº 175; (iii) de aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) certificados de recebíveis mobiliários; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; (viii) Letra Imobiliária Garantida; (viii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ix) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; Adicionalmente, o Fundo poderá investir em ativos financeiros, conforme disposto na política de investimento do regulamento. O objetivo do Fundo de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus prestadores de serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela [B]3 Brasil Bolsa e Balcão. No exercício, o Fundo não negociou suas cotas em bolsa.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/2022.

## 2. Base de apresentação, mensuração e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras s foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e Resolução CVM nº 175/22 demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, as demonstrações financeiras estão sendo apresentadas em milhares de Reais.

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

## 3. Resumos das principais práticas contábeis e critério de apuração

### 3.1 Classificação 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.

### 3.2 Instrumentos financeiros

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

**I.** Data de reconhecimento

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

**II.** Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

**III.** Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

**IV.** Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: caixa e equivalentes de caixas.

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

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

**V.** Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

**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.

- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

**II.** Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

**III.** Reconhecimento de variações de valor justo

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

### 3.3 Propriedades para investimento

#### (i) Imóveis acabados para renda

As propriedades para investimento estão registradas pelos seus respectivos valores de aquisição e ajustadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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

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

### 3.4 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

### 3.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicações em fundos de investimento em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("Certificado de Depósito Interbancário"), com liquidez inferior a 90 dias. As aplicações em fundos de investimento são mensuradas pelo valor justo, correspondente ao valor das cotas na data de encerramento do exercício.

### 3.6 Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

### 3.7 Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### 3.8 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessário a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo do grupo "Caixa e equivalentes de caixa" compreende o saldo mantido em corrente e por aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez alocadas em cotas de fundo de renda fixa conforme tabela abaixo:

**30 de junho de 2026**

| | Administradora | Valor de mercado | % sobre PL |
|---|---|---|---|
| Disponibilidades | | 1 | - |
| Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL | Itaú Unibanco | 23.504 | 3,67% |
| | | **23.505** | **3,67%** |

**30 de junho de 2025**

| | Administradora | Valor de mercado | % sobre PL |
|---|---|---|---|
| Disponibilidades | | 1 | - |
| Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL | Itaú Unibanco | 10.237 | 2,62% |
| | | **10.238** | **2,62%** |

O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada, CNPJ nº 06.175.696/0001-73**, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29 de dezembro de 2004, destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo, conforme descrito em seu regulamento/prospecto. O Fundo possui liquidez diária, com prazo de resgate em D+0.
As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, com opinião sem modificação

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas o montante de receitas de R$ 2.328 (R$ 458 em 2025) que está sendo apresentado na demonstração de resultado na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa.

## 5. Propriedades para investimento

### 5.1. Movimentação do exercício

**Em 30 de junho de 2026:**

| Discriminação dos imóveis | Saldo em 30/06/2025 | Aquisição | Custo Incremental - Benfeitorias | Ajuste ao Valor Justo | Saldo em 30/06/2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Barra Rio Cerro | 31.900 | - | - | 2.133 | 34.033 |
| BW1 Morumbi Empreendimentos | 345.955 | - | - | 13.441 | 359.396 |
| Condomínio Faria Lima | - | 181.384 | 13.313 | 23.261 | 217.958 |
| **Total** | **377.855** | **181.384** | **13.313** | **38.835** | **611.387** |

**Em 30 de junho de 2025:**

| Discriminação dos imóveis | Saldo em 30/06/2024 | Ajuste ao Valor Justo | Saldo em 30/06/2025 |
|---|---|---|---|
| Barra Rio Cerro | 31.677 | 223 | 31.900 |
| BW1 Morumbi Empreendimentos | 343.196 | 2.759 | 345.955 |
| **Total** | **374.873** | **2.982** | **377.855** |

### 5.2. Descrições dos imóveis

**Imóvel Barra Rio Cerro**

Em 28 de maio de 2015 o Fundo adquiriu o imóvel, com a intenção de obtenção de renda e valorização, conforme Escritura de Venda e Compra devidamente registrada no Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul - SC, objetos da matrícula 46.136, propriedade localizada na Rua Pastor Alberto Schneider, 1777 - Bairro Barra do Rio Cerro - Cidade Jaraguá do Sul - SC, Área total 17.527,14 m².

Trata-se de um galpão industrial possuindo um terreno com vaga de garagem, com 1.734,21 m² de área construída. O imóvel está localizado na quinta maior economia de Santa Catarina e sede das maiores empresas do Brasil. Com ferrovia inaugurada em 1.910, hoje Jaraguá do Sul, constitui um parque industrial forte e diversificado com malharias e confecções, metalmecânica parapentes e produtos alimentícios. A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica, telefônica, transmissão de dados e arborização.

O galpão industrial, encontra-se devidamente cadastrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaraguá do Sul – SC, sob a matrícula 46.136 e o terreno sob a matrícula 61.857.

**Imóvel BW1 Morumbi Empreendimentos Imobiliários**

Em 10 de agosto de 2017, por meio do 1º Aditivo ao Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, foram adequadas as condições de parcelamento para aquisição do imóvel pelo Fundo, pelo preço certo e ajustado de R$ 232.137.

Em 7 de agosto de 2017, o Fundo firmou um Compromisso de Compra e Venda ("CCV") com a empresa BW1 Morumbi Empreendimento Imobiliário Ltda., para aquisição de 12 andares de um condomínio localizado na cidade de São Paulo/SP, denominado Condomínio WT Morumbi, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261 (matrículas nºs 422.694 a 422.705). Pela aquisição do imóvel, o Fundo pagou a importância de R$ 231.844.

O imóvel é composto por doze conjuntos comerciais da Torre A, integrantes do empreendimento denominado Condomínio WT Morumbi, possuindo as seguintes características:

- Sala 401ª – área total (edificação + descoberta) 3.469,966m²;
- Sala 501ª – área total (edificação + descoberta) 3.316,121m²;
- Sala 601ª – área total (edificação + descoberta) 3.001,942m²;
- Sala 701ª – área total (edificação + descoberta) 3.022,674m²;
- Sala 801ª – área total (edificação + descoberta) 3.001,942m²;
- Sala 901ª – área total (edificação + descoberta) 3.022,674m²;
- Sala 1001ª – área total (edificação + descoberta) 2.947,249 m²;
- Sala 1101ª – área total (edificação + descoberta) 2.947,249 m²;
- Sala 1201ª – área total (edificação + descoberta) 2.942,414 m²;
- Sala 1301ª – área total (edificação + descoberta) 3.025,678 m²;
- Sala 1401ª – área total (edificação + descoberta) 3.459,818 m²;
- Sala 1501ª – área total (edificação + descoberta) 3.459,818 m².

O imóvel possui fácil acesso aos principais pontos da cidade. O Aeroporto de Congonhas é o mais próximo da região localizando-se cerca de 6,1 quilômetros da propriedade, sendo atingível em 15 minutos de automóvel, fora dos horários de picos, operando apenas com voos domésticos e aeronaves de pequeno porte.

**Condomínio Faria Lima**

Em 18 de novembro de 2025, através do Contrato de Compra e Venda de Quotas e Ações e Outras Avenças o Fundo adquiriu participação societária correspondente a 29,45672% do empreendimento comercial Vista Faria Lima, pelo valor proporcional ao preço total da operação de R$ 616.000, conforme Contrato de Compra e Venda de Quotas e Ações e Outras Avenças.

A aquisição foi realizada pelo preço total de R$ 616.000, dos quais coube ao Fundo o montante de R$ 181.453, correspondente a 29,45672% da operação. O pagamento ocorreu por meio de um sinal de R$ 45.438 e da quitação do saldo remanescente de R$ 136.015, liquidado na data de fechamento de 18 de novembro de 2025, mediante transferência eletrônica aos vendedores, conforme previsto no contrato.

**Características do imóvel**

- **Empreendimento:** Vista Faria Lima.
- **Localização:** Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, com acessos pela Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 797 e 807, Itaim Bibi, São Paulo/SP.

- **Natureza:** Edifício corporativo de uso comercial.
- **Área BOMA:** 16.474,68 m².
- **Composição:** 25 pavimentos, sendo 5 subsolos, térreo, 17 pavimentos superiores, ático e casa de máquinas.
- **Condomínio:** Condomínio Vista Faria Lima.

### 5.3. Avaliação dos imóveis

Os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Compass, para determinação do valor de venda, adotou-se o método de capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653 de 2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Os imóveis são mensurados a valor justo com base em laudo da Compass Assessoria e Consultoria Ltda., CNPJ nº 11.415.665/0001-02 (“Compass”), avaliadora independente. O laudo foi assinado por profissional qualificado no CRC. A Compass possui experiência comprovada na avaliação de imóveis atestando sua competência para a avaliação.

O valor justo correspondente ao imóvel, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas tais como período de análise, taxa de desconto, taxa de capitalização, perpetuidade, entre outras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

| | 30/06/2026 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Descrição do imóvel** | **Método de avaliação** | **Período da análise** | **Taxa de desconto** | **Taxa de capitalização** |
| Barra Rio Cerro | (i) e (ii) | 120 meses | 14,50% | 12,50% |
| BW1 Morumbi Empreendimentos | (i) e (ii) | 120 meses | 9,50% | 10,00% |
| Condomínio Faria Lima | (i) e (ii) | 120 meses | 9,50% | 10,00% |

| | 30/06/2025 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Descrição do imóvel** | **Método de avaliação** | **Período da análise** | **Taxa de desconto** | **Taxa de capitalização** |
| Barra Rio Cerro | (i) | 120 meses | 14,00% | 12,00% |
| BW1 Morumbi Empreendimentos | (i) | 120 meses | 13,00% | 9,50% |

Para determinação do valor de mercado, adotou-se o método de capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

A determinação do valor justo dos imóveis foi realizada com base no método da capitalização da renda, considerando os fluxos de caixa projetados e uma taxa de capitalização adequada ao perfil do ativo.

Adicionalmente, utilizou-se o método comparativo de mercado por meio de dados de transações recentes de imóveis similares na região, quando disponíveis.

Em virtude da natureza específica do imóvel e da limitação de dados comparáveis de mercado para determinados atributos, a avaliação também considerou fatores ajustados pelas seguintes estimativas:

- Projeção de receitas baseada em estudos de mercado locais;
- Taxa de vacância técnica e histórica do empreendimento;
- Custos operacionais e de manutenção padronizados pelo segmento.

A determinação do valor justo é primariamente suportada por evidências de mercado, mas incorpora ajustes baseados em outros fatores devido às características singulares do bem e à escassez de dados plenamente comparáveis, os quais foram devidamente considerados e parametrizados no modelo de avaliação. Abaixo detalhamento da metodologia utilizada:

**(I)** **Método de capitalização da renda**: Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda, se valendo nesse caso do fluxo de caixa descontado.

**(II)** **Fluxo de Caixa Descontado**: o valor do imóvel e aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi apropriada receita de R$ 38.835 referente a ajuste ao valor justo (R$ 2.982 em 2025).

## 6. Aluguéis

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas receitas de aluguéis de imóveis no montante de R$ 36.702 (R$ 27.568 em 2025) correspondentes ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação dos imóveis e zero (R$ 31 em 2025) referente a multas e juros. Em 30 de junho de 2026, o saldo de valores a receber na conta “Aluguéis a Receber” é de R$ 5.137 (R$ 2.920 em 2025).

## 7. Obrigação por aquisições imobiliárias

Não há saldo das obrigações de créditos imobiliários a pagar em 30 de junho de 2026 e 2025.

Os encargos financeiros apropriados no exercício findo em 30 de junho de 2025, referente aos juros e correções monetárias das obrigações por aquisições imobiliárias foi de R$ 9.611 reconhecido no resultado do Fundo na rubrica “Despesas de juros sobre obrigações de imóveis a pagar”.

| Exercícios | Saldo inicial | Despesa com juros | Pagamento de juros e amortizações | Saldo final |
|---|---|---|---|---|
| 30/06/2025 | 94.382 | 9.611 | (103.993) | - |
| 30/06/2024 | 103.272 | 6.492 | (15.382) | 94.382 |

## 8. Instrumentos financeiros derivativos

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

## 9. Gerenciamento de riscos

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados em seu regulamento.

**Destacamos abaixo os principais riscos:**

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização –** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

**Risco de crédito** – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, 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, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

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

**Risco do Fundo ser genérico:** O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

**Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo:** Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador rateará, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

**Risco tributário** – A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devam distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS").

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

**Risco de concentração da carteira do Fundo**: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo adquirirá um número limitado de ativos, o que poderá gerar uma concentração na carteira do Fundo, estando o 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 adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

**Risco da administração dos imóveis por terceiros**: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, 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 ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

**Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel**: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o 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 nº 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 devido as condições comerciais específicas, em atendimento a Lei nº 8.245/91, a despeito das características e natureza atípicas do contrato de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

**Riscos ambientais**: Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

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

**Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, 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, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários 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 o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

**Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio 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 tiver sido registrada em nome 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 o Fundo.

**Riscos relativos à aquisição dos imóveis**: Os imóveis que irão compor o patrimônio 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 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 o Fundo.

**Propriedade das cotas e não dos imóveis:** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas 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.

**Risco em função da dispensa de registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos das dispensas previstas pela Resolução CVM nº 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do consultor imobiliário, do distribuidor, do custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## 10. Patrimônio líquido

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 500.000, divididos em 250.000 cotas seniores e mais 250.000 cotas subordinadas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais e políticos idênticos.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, e nos termos da regra geral da Resolução CVM nº 175, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R$ 500.000, já considerando o valor de todas emissões realizadas e compromissos ativos aguardando integralização; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos.

Em 30 de junho de 2026, está composto de 282.888,607347 cotas com valor patrimonial de R$ 2.262,42 cada, totalizando R$ 640.012 (198.280,620470 cotas com valor patrimonial de R$ 1.971,83 cada, totalizando R$ 390.975 em 2025).

## 11. Cotas, subscrição e integralização, resgate e negociação de cotas

### 11.1. Cotas

As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei nº 8.668/93 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

O valor de emissão das cotas corresponde ao valor da cota em vigor no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O Fundo possui uma Classe de cotas única (“Classe”), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela Resolução CVM n° 175 de 2022. E poderá possuir subclasse de cotas.

### 11.2. Subscrição e integralização

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas no regulamento, no ato do administrador ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM nº 160

Após a primeira emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve emissão de 84.607,986877 cotas no montante de R$ 172.350 (44.113,845929 cotas no montante de R$ 85.200 em 2025)

### 11.3. Resgate

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação do Fundo.

### 11.4. Amortização

As cotas poderão ser amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sendo que para as cotas registradas para negociação na B3 S.A., Brasil, Bolsa, Balcão.

Caso a classe efetue amortização de capital, o administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da cota apurado no dia útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização.

Data de pagamento da amortização: D+1.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

### 11.5. Negociação

As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão (B3), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

## 12. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração, o Fundo pagará a taxa de administração global nos seguintes moldes: o valor correspondente a 0,04% ao ano aplicado sobre o patrimônio líquido, observado o valor mínimo de: (i) R$ 60 mensais, atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

A taxa de administração global será calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) com base no valor do patrimônio líquido do dia útil anterior.

A taxa de administração global será paga mensalmente a administradora, observado o disposto no regulamento abaixo, por período vencido, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, a partir da data de início do funcionamento do Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso, saída e performance.

Não será cobrada taxa de ingresso da classe ou dos cotistas.

Não haverá taxa de distribuição no Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi contabilizado um montante de R$ 200, a título de despesas com taxa de administração do Fundo na rubrica de taxa de administração e gestão (R$ 242 em 2025) e valor a pagar registrado no passivo no montante de R$ 19 (R$ 12 em 2025).

## 13. Encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 são os seguintes:

| | 30/06/2026 | | 30/06/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| **Encargos debitados ao Fundo** | **Valores** | **Percentual** | **Valores** | **Percentual** |
| Despesas de tributos municipais e federais | (77) | (0,02%) | (462) | (0,15%) |
| Taxa de administração e gestão | (243) | (0,05%) | (242) | (0,08%) |
| Despesas de condomínio | (361) | (0,07%) | (127) | (0,04%) |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | (506) | (0,10%) | (103) | (0,03%) |
| Despesas de auditoria e custódia | - | 0,00% | (62) | (0,02%) |
| Taxa de fiscalização da CVM | (43) | (0,01%) | (33) | (0,01%) |
| Despesa de consultoria | (189) | (0,04%) | (31) | (0,01%) |
| Outras receitas (despesas) operacionais (a) (b) | 241 | 0,05% | (1.653) | (0,53%) |
| | **(1.178)** | **(0,24%)** | **(2.713)** | **(0,87%)** |

(a) Em 30 de junho de 2025, o saldo de outras receitas/(despesas) operacionais está composto por despesas de R$ 1.633 de prêmio CCI, R$ 1.092 de custo ativar, R$ 5 de Anbima e R$ 16 de advogados, receitas de R$ 1.086 a recebimentos de receitas extraordinária de operações com os imóveis, R$ 362 receitas extraordinárias de dividendos e R$ 724 de outras rendas.

(b) Em 30 de junho de 2026, o saldo de outras receitas/(despesas) operacionais está composto por despesas de R$ 442 de cartório, R$ 6 anbima e R$ 16 de advogados, receitas extraordinárias de dividendos de R$ 306 e receita de operações com imóveis de R$ 399.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio foi de valor de R$ 501.588 (R$ 314.691 em 2025).

## 14. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2026, (apurado considerando-se o lucro líquido/(prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi de 13,61% (5,03% em 2025).

## 15. Política de distribuição de resultado

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, a administradora distribuirá, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento do Fundo.

Os rendimentos auferidos no exercício são distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias uteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo terem outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo decidiu pela não distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| **Rendimentos** | **30/06/2026** | **30/06/2025** |
|---|---|---|
| Lucro o líquido do exercício | 76.687 | 18.715 |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | (38.835) | (2.982) |
| Aluguéis a receber | (2.217) | 541 |
| Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos | (2.217) | (489) |
| Ajustes de receitas/despesas não caixa | 41 | 42 |
| **Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM nº 01/2014)** | **33.459** | **15.827** |
| **Rendimentos apropriados** | **33.459** | **15.827** |
| **Rendimentos brutos pagos no exercício** | **-** | **-** |
| % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93) | 0,00% | 0,00% |

## 16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 - Mensuração do Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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 nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | - | 23.504 | - | 23.504 |
| Propriedades para investimento | - | - | 611.387 | 611.387 |
| **Total do ativo** | **-** | **23.504** | **611.387** | **634.891** |

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | - | 10.237 | - | 10.237 |
| Propriedades para investimento | - | - | 377.855 | 377.855 |
| **Total do ativo** | **-** | **10.237** | **377.855** | **388.092** |

## 17. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 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 nº 1.585/15.

**Lei nº 14.754/2023**

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754/23 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.

## 18. Partes relacionadas

Conforme CPC 05 (R1) - Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

| Valores a pagar | Instituição | Relacionamento | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | Apex Group DTVM S.A. | Administradora | 19 | 12 |
| **Total** | | | **19** | **12** |

| Despesas | Instituição | Relacionamento | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | Apex Group DTVM S.A. | Administradora | 200 | 242 |
| **Total** | | | **200** | **242** |

## 19. Demandas judiciais

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

## 20. Serviços de custódia, tesouraria e gestão

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria administradora.

A gestão do Fundo é feita pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## 21. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22:

**(i)** Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
**(ii)** Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
**(iii)** Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:

- **a)** As demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
- **b)** O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

**(iv)** Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
**(v)** Até 8 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
**(vi)** No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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

## 22. Alterações estatutárias

Em 25 de novembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a 5ª emissão de cotas do Fundo, restrita aos atuais cotistas.

Em 18 de novembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação da autorização para a celebração do Contrato de Compra e Venda de Quotas e Ações e Outras Avenças entre o Bref III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada e a Gtis Senior Management Feeder Llc, na qualidade de vendedores, e o Catuaí Vista Fl Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada e o Fundo, na qualidade de compradores.

Em 1º de outubro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação da não distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo no 2º Semestre de 2024, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e Ofício-Circular CVM/SIN/SNC nº 1, de 18 de março de 2015, tendo em vista que os recursos serão destinados para pagamento de obrigações financeiras do Fundo e para manutenção e benfeitorias necessárias para o bom funcionamento dos ativos que integram o patrimônio do Fundo.

Em 12 de setembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, foi autorizado o Gestor a realizar a celebração do termo de uso temporário de espaço, a título gratuito, durante o período de 30 dias, a partir de 15 de setembro de 2025, do conjunto 1401A do Condomínio WT Morumbi, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, Berrini, São Paulo, SP, CEP: 04794-000, no 14º andar da Torre A.

Em 19 de agosto de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação da não distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo no 1º Semestre de 2025, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e Ofício-Circular CVM/SIN/SNC nº 1, de 18 de março de 2015, tendo em vista que os recursos serão destinados para pagamento de obrigações financeiras do Fundo e para manutenção e benfeitorias necessárias para o bom funcionamento dos ativos que integram o patrimônio do Fundo.

## 23. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Conforme normas da CVM, 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. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 24. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

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

******