N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

TORINO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 44.002.561/0001-03

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DATA BASE
30/06/2026 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

TORINO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Administrado pela Vórtx DTVM Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Torino Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, 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 Torino Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma 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 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 nosso trabalho, determinamos o seguinte principal assunto a ser tratado 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.

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, 29 de setembro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Torino Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 44.002.561/0001-03

(Administrado pela Vórtx DTVM Ltda. – CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**14.313**	**1,62**	**14.691**	**2,14**
Caixa e equivalentes de caixa	**1.521**	**0,17**	**304**	**0,04**
Disponibilidades	**-**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - outros bancos	-	-	1	-
Cotas de fundos de investimento	**1.521**	**0,17**	**303**	**0,04**
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	1.521	0,17	303	0,04
Outros valores e bens	**1.392**	**0,15**	**3.787**	**0,55**
Despesas antecipadas	**23**	**-**	**21**	**-**
Despesas diversas	23	-	21	-
Outros valores a receber	**1.369**	**0,15**	**3.766**	**0,55**
Aluguéis a receber	1.348	0,15	3.745	0,55
Outros créditos	21	-	21	-
Estoque	**11.400**	**1,30**	**10.600**	**1,55**
Estoque de imóveis para venda	11.400	1,30	10.600	1,55
Não circulante	**905.829**	**103,17**	**774.403**	**113,60**
Ativos de natureza imobiliária	**905.829**	**103,17**	**774.403**	**113,60**
Imóveis	**905.829**	**103,17**	**774.403**	**113,60**
Imóveis mantidos para renda	878.300	100,03	774.403	113,60
Terrenos para renda	27.529	3,14	-	-
Total do ativo	**920.142**	**104,79**	**789.094**	**115,74**
Passivo				
Circulante	**929**	**0,12**	**532**	**0,08**
Valores a pagar	**929**	**0,12**	**532**	**0,08**
Taxa de administração (*)	59	0,01	46	0,01
Taxa de gestão (*)	483	0,06	256	0,04
Caução recebido a devolver	152	0,02	156	0,02
Serviços de auditoria	26	-	26	-
Consultoria técnica	153	0,02	42	0,01
Taxa CVM	50	0,01	-	-
Outras obrigações diversas	6	-	6	-
Não circulante	**41.161**	**4,69**	**106.888**	**15,68**
Valores a pagar - longo prazo	**41.161**	**4,69**	**106.888**	**15,68**
Valores a pagar por aquisição de imóveis	41.161	4,69	106.888	15,68
Total do passivo	**42.090**	**4,82**	**107.420**	**15,76**
Patrimônio líquido	**878.052**	**100,00**	**681.674**	**100,00**
Capital Social	695.394	79,20	585.599	85,91
Lucros acumulados	182.658	20,80	96.075	14,09
Total do passivo e do patrimônio líquido	**920.142**	**104,82**	**789.094**	**115,76**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Torino Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 44.002.561/0001-03

(Administrado pela Vórtx DTVM Ltda. – CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado do Exercício Findo em 30 de junho de 2026 e Período de 27 de novembro de 2024 (Transferência) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	2026	27/11/2024 a 30/06/2025
Resultados	**95.810**	**48.316**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**95.020**	**47.968**
Receita de aluguéis	55.907	29.091
Resultado com propriedades para investimento	39.113	18.927
Receita com fundo de reserva	-	(50)
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**78**	**77**
Resultado com operações compromissadas	-	(18)
Cotas de Fundos de investimento	78	95
Outras receitas operacionais	**712**	**271**
Outras rendas operacionais	712	271
Despesas	**(9.227)**	**(6.025)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(6.193)**	**(4.528)**
Manutenção e conservação de imóveis	(4.899)	(3.472)
Despesas condominiais	-	(8)
Despesas tributárias	(1.294)	(1.048)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(466)**	**(161)**
Auditoria e custódia	(17)	(5)
Distribuição	-	(20)
Assessoria técnica	(334)	(124)
Consultoria jurídica	(84)	-
Serviços de avaliação	(22)	(12)
Comissões e corretagens	(9)	-
Despesas da Administração e Gestão	**(1.855)**	**(800)**
Administração	(541)	(197)
Gestão	(1.314)	(603)
Demais despesas	**(713)**	**(536)**
Despesas com cartório	(585)	(429)
Taxa de fiscalização CVM	(49)	(37)
Taxa ANBIMA	(6)	(2)
Outras despesas	(73)	(68)
Resultado líquido do exercício	**86.583**	**42.291**
Quantidade de cotas	*695.534,0000*	*585.739,0000*
Lucro por cota - valor em R$	*124,48*	*72,20*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Torino Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 44.002.561/0001-03

(Administrado pela Vórtx DTVM Ltda. – CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Exercício Findo em 30 de junho de 2026 e Período de 27 de novembro de 2024 (Transferência) a 30 de junho de 2025

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

	Capital Social	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 26 de novembro de 2024	**514.971**	**53.784**	**568.755**
(+) Cotas emitidas	70.628	-	**70.628**
(+) Lucro líquido do período	-	42.291	**42.291**
Em 30 de junho de 2025	**585.599**	**96.075**	**681.674**
(+) Cotas emitidas	109.795	-	**109.795**
(+) Lucro líquido do exercício	-	86.583	**86.583**
Em 30 de junho de 2026	**695.394**	**182.658**	**878.053**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Torino Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 44.002.561/0001-03

(Administrado pela Vórtx DTVM Ltda. – CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Exercício Findo em 30 de junho de 2026 e Período de 27 de novembro de 2024 (Transferência) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2026	27/11/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com equivalentes de caixa	-	96
(+) Receita de aluguéis	56.291	25.346
(-) Taxa de distribuição	-	(20)
(-) Taxa CVM	-	(40)
(-) Assessoria técnica	(222)	(82)
(-) Taxa de gestão	(1.087)	(412)
(-) Taxa de administração	(528)	(179)
(-) Despesas financeiras e bancárias	(9)	(4)
(-) Manutenção de imóveis	(3.331)	(3.392)
(-) Despesa com consumo de água e energia elétrica	(47)	(8)
(-) Serviços de avaliações e laudos	(22)	(12)
(-) Despesa com certificado digital	-	(1)
(-) Despesas tributárias	(2.406)	(1.064)
(-) Despesas cartorárias	(585)	(430)
(-) Serviços técnicos especializados	(306)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(6)	(5)
(-) Outras despesas administrativas	(26)	(73)
(-) Auditoria	(17)	-
(+) Demais receitas	712	-
(-) Outros pagamentos	(4)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**48.407**	**19.720**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Compra de Cotas de Investimento	(7.992)	-
(+) Venda de Cotas de Investimento	7.922	-
(-) Pagamento de parcelas de propriedades para investimento	(65.892)	(41.568)
(-) Compra de imóveis para venda	-	-
(-) Compra de imóveis para renda	(40.818)	-
(-) Custos incorporados - imóveis para renda em construção	(50.205)	(48.889)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**(156.985)**	**(90.458)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	109.795	70.628
(-) Custo na emissão de cotas	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**109.795**	**70.628**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**1.217**	**(109)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	304	413
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.521	304
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**1.217**	**(109)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

TORINO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 44.002.561/0001-03
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e para o período de 27 de novembro de 2024 a 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Torino Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 27 de julho de 2022 e iniciou suas atividades em 13 de dezembro de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais.

O Fundo tem como objeto a realização de negócios imobiliários em todo território nacional, tais como aquisição e alienação de imóveis em todo o território nacional ("Imóveis"), locação, arrendamento, incorporação, investimentos e todos os demais direitos inerentes a bens imóveis, de natureza comercial e/ou residencial, urbana ou o investimento em sociedades por ações que tenham como objetivo exclusivo a exploração de negócios imobiliários, que priorizem a rentabilidade do investimento realizado, seja pelo pagamento de remuneração advinda da exploração de tais bens, seja pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos bens e direitos ou da sua negociação no mercado. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar o retorno decorrente de sua venda, locação ou arrendamento.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, Gestora, ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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 não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, conforme definido em seu regulamento.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela G5 Administradora de Recursos Ltda., ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e período 27 de novembro de 2024 a 30 de junho de 2025, em razão da transferência da administração do Fundo, conforme nota explicativa n° 22.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 24 de setembro de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) 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.

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento”.

e) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

(ii) Propriedades mantidas para venda

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

g) Outros ativos e passivos

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

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

h) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalente de caixa em 30 de junho de 2026:

	30/06/2026	
Ativos - sem vencimento	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-
Cotas de fundo de investimento (*)	22.292	1.521
Total		**1.521**

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025:

	30/06/2025	
Ativos - sem vencimento	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	19.405	303
Total		**304**

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

5. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026 e de 2025 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

TORINO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 44.002.561/0001-03
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e para o período de 27 de novembro de 2024 a 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Matrícula	Propriedades para investimentos	30/06/2026	30/06/2025
76.424	Avenida Dom Antônio	31.600	31.400
11.995	Avenida Ricardo Bassoli Cezare	33.400	33.300
14.277	Avenida Tupi	30.100	28.700
154.324	Rua João Ribeiro de Barros	52.900	51.700
16.508	Avenida dos Imigrantes	28.500	27.600
16.805	Rua João Bettega	42.400	40.400
286.460	Rua Carlos Lisdegno Varlussi	140.000	139.700
30.499	Avenida Floriano André Cabrera	30.200	29.300
45.592	Rua Patativa	59.800	59.700
55.763	Rua Carlos Barattino	51.600	49.100
58.817	Avenida Joaquim Constantino	30.100	28.600
71.279	Rua Carlos Leal Evans	52.500	51.400
8.426	Avenida Visconde Mauá	44.000	43.800
9.048	Fazenda Piedade	54.300	39.500
30.336	R. Francisco Miroslau	28.300	23.400
119.507	Rua Síria 1.109	34.800	22.400
587.284	Rua José Munhoz	15.700	13.393
613.584	Terreno Marilia	30.800	4.382
726.044	Terreno Marilia		11.346
626.104	Av. Felipe Wandscher	15.000	14.288
94.173	Terreno Ponta Grossa	2.960	2.779
94.174	Terreno Ponta Grossa	2.930	2.765
48.850	Rua Jamil Helú	35.400	-
77.886	Terreno Salto	25.800	-
10.982	Terreno Sarandi	729	-
-	Terreno Paraná	500	-
-	Terreno Paraná	500	-
94.175	Terreno Ponta Grossa	2.910	2.750
-	Sorocaba	28.100	11.350
-	Sorocaba		11.350
Total		**905.829**	**774.403**

5.1. Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Avali Enge – Serviços de Engenharia (“Avaliadora”), com sede em Ribeirão Preto, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data-base 30 de abril de 2025.

A avaliação foi elaborada em conformidade com as diretrizes e procedimentos estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 14653-1: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14653-2: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

O objetivo do laudo é a determinação do Valor de Mercado, definido nos termos do item 3.44 da NBR 14653-1 como "a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente". A Metodologia de Avaliação do Terreno adotada foi o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (Grau de Fundamentação I / Grau de Precisão I), baseado em coleta de amostras e pesquisas de preços de terrenos comparáveis situados nas proximidades e em regiões equivalentes.

Devido às diferenças intrínsecas das amostras coletadas em relação aos imóveis avaliados, procedeu-se à homogeneização dos valores unitários mediante a aplicação de fatores de ajuste e índices estatísticos e aplicação de coeficientes para compensar variações de testada/esquina, formato/transposição, topografia e escala de área em relação às ofertas do mercado.

Metodologia de avaliação das edificações e benfeitorias: Método do Custo de Reprodução. Utilizou-se como parâmetro o CUB (Custo Unitário Básico) referente a imóveis semelhantes, acrescido das benfeitorias e instalações complementares específicas. Aplicou-se uma depreciação de sobre o custo de reprodução, considerando a idade aparente e o estado de conservação regular da edificação.

6. Imóveis mantidos para venda

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui os seguintes imóveis em carteira com a finalidade de venda:

Imóvel	Matrícula	Valor em 30/06/2025	Valores pagos	Valores a pagar	Valor em 30/06/2026
Terreno Londrina - Av Saul Elkind	117.745	10.600	2.628	5.438	11.400

Imóvel	Matrícula	Data de aquisição	Valor de custo	Valores a pagar	Valor em 30/06/2025
Terreno Londrina - Av Saul Elkind	117.745	07/02/2025	10.692	8.066	10.600

Imóvel localizado na Avenida Saul Elkind, sem numeração predial, na Gleba Jacutinga – Londrina/PR, com área total de 22.670,32 m², registrado sob a matrícula nº 117.745. O imóvel foi adquirido no valor total de R$ 10.692. O Fundo pagou o valor de R$ 214 referente ao ITBI. Em 30 de junho de 2026 o imóvel possui o valor de R$ 11.400.

a) Mensuração dos ativos e avaliação do valor de recuperabilidade

Os imóveis do fundo estão mensurados pelo valor de custo de aquisição acrescidos dos gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Adicionalmente, foi feito um estudo do valor recuperável através de determinações qualitativas e quantitativas para que esse valor seja comparado ao contábil para avaliações se haveria possibilidade de redução do saldo.

A metodologia empregada pelo laudista para identificar o valor recuperável, é de comparativo de dados de mercado, baseando seus procedimentos nas normas na ABNT 14653, sendo considerado este o melhor para este tipo de carteira, visto que, traz informações de mercado presentes no momento da avaliação.

A avaliação foi feita pela Avali Enge – Serviços de Engenharia.

b) Obrigação pela aquisição de imóveis

O Fundo adquiriu imóveis cujos valores de aquisição foram parcelados e serão pagos nas datas dos respectivos vencimentos. O montante de valores a pagar em 30 de junho de 2026 é de R$ 41.161 (R$ 106.888 em 30 de junho de 2025) e está registrado na rubrica “Valores a pagar por aquisição de imóveis”, no Balanço Patrimonial.

7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 30 de junho de 2026 o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 55.907 (R$ 29.091 no período de 27 de novembro de 2024 a 30 de junho de 2025), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Resultado com ativos de natureza imobiliária– Receita de aluguéis".

8. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas 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.

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

Ativos	**30/06/2026**			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	1.315	-	-	1.315
Propriedade para Investimento	-	-	905.829	905.829
Total do ativo	**1.315**	**-**	**905.829**	**907.144**

Ativos			**30/06/2025**	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedade para Investimento	-	-	774.403	774.403
Total do ativo	**303**	**-**	**774.403**	**774.403**

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com 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.

No exercício findo em 30 de julho de 2026 e para o período de 27 de novembro de 2024 a 30 de junho de 2025 não houve operações com derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 878.052, representado pelo montante de 695.534 cotas pelo valor unitário de R$ 1.262,4146 cada (R$ 681.674 em 30 de junho de 2025, representado pelo montante de 585.739, cotas, pelo valor unitário de R$ 1.163,7859).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Período/exercício	**Valor da cota (*)**	**Rentabilidade (%)**	**Patrimônio líquido médio**
30 de junho de 2026	1.262,4146	8,47	773.858
27 de novembro de 2024 a 30 de junho de 2025	1.163,7859	5,40	612.495
1º de julho de 2024 a 26 de novembro de 2024	1.104,1399	1,83	544.467

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

12. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.
Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na

rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas devem ser aprovadas pela assembleia geral de cotistas.

A subscrição de Cotas pelo mesmo investidor deverá observar os seguintes critérios:

a. que haja cotas emitidas e disponíveis para subscrição; e

b. as cotas sejam subscritas mediante a assinatura, pelo Subscritor, do boletim de subscrição de cotas.

A assembleia geral que determinar a emissão de novas Cotas, deve estabelecer:

I. o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas Cotas;

II. a quantidade mínima de Cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada, e o tratamento a ser dado no caso a quantidade mínima seja alcançada;

III. se for o caso, a possibilidade de subscrição parcial de Cotas, observadas as exigências e os procedimentos regulamentares aplicáveis.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve emissão de cotas no montante de R$ 109.795, representado por 93.585 cotas (R$ 70.628 representado por 63.017 cotas no período de 27 de novembro de 2024 a 30 de junho de 2025).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da resolução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As amortizações realizadas pelo Fundo devem ser deliberadas em assembleia geral de cotistas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e para o período de 27 de novembro de 2024 a 30 de junho de 2025, não houve resgate ou amortização de cotas.

14. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela G5 Administradora de Recursos Ltda. ("Gestora").

c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente ao percentual descrito na tabela abaixo, de forma escalonada na margem sobre o patrimônio líquido da classe, ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Patrimônio em R$	%
Até 400.000.000,00	0,08%
Acima de 400.000.000,00	0,07%

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará Taxa de Gestão equivalente ao percentual descrito na tabela abaixo, cobrados pelo patrimônio excedente de cada faixa de patrimônio da classe, ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Patrimônio em R$	%
Até 100.000.000,00	0,24%
Acima de 100.000.000,00	0,17%

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de administração registrada foi

de R$ 541 (R$ 197 de 27 de novembro a 30 de junho de 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 1.314 (R$ 603 em 27 de novembro a 30 de junho de 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão" na demonstração do resultado.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	G5 Administradora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

a) Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 483. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2026 e para o período de 27 de novembro de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

b) Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 59. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2026 e para o período de 27 de novembro de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) 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 balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador,

construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve 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.

O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas até o 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de janeiro e julho. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas da classe no fechamento do 10° (décimo) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos

oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Em assembleia geral extraordinária de cotistas do Realizada em 12 de fevereiro de 2025, foi aprovada a não distribuição semestral de 95% de rendimento do Fundo, referente ao período de 01/07/2025 até 30/06/2026 para fins de reinvestimento deste montante preponderantemente em ativos imobiliários, sem qualquer prejuízo para os Cotistas.

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM nº 184/23:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

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

O Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria, relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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.

22. Alterações estatutárias

Conforme Ata de Assembleia Especial de Extraordinária de Cotistas realizado em 20 de janeiro de 2026, os cotistas deliberaram:

(a) Aprovar a alteração do artigo 47 do Regulamento, para aumentar o valor da Taxa de Consultoria Imobiliária, passando a redação a vigorar nos seguintes termos, bem como, na forma do Anexo I a esta ata;

Adicionalmente a Taxa de Gestão, será paga ao Consultor Imobiliário uma remuneração mensal fixa de R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi
Contador CRC – 1SP339806/O-1

***