MONTE BIANCO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.457.407/0001-60)
(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 31 de julho de 2026 (data de transferência de Administração)

MONTE BIANCO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.457.407/0001-60)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras
Em 31 de julho de 2026 (data de transferência de Administração)

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstrações 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
Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
São Paulo - SP

Opinião adversa

Examinamos as demonstrações financeiras do Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade ("Fundo"), que compreendem ao balanço patrimonial em 31 de julho de 2026 (data de transferência de administração), e as respectivas demonstrações do resultado, , das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026 (data de transferência de administração), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, devido à importância dos assuntos discutidos no parágrafo a seguir intitulado "Bases para opinião adversa", as demonstrações financeiras anteriormente referidas não apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade, em 31 de julho de 2026 (data de transferência de administração), o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026 (data de transferência de administração), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Bases para opinião adversa

Propriedades para investimento

Conforme notas explicativas nºs 2, 5, 20 às demonstrações financeiras findas em 31 de julho de 2026, o Fundo possuí propriedades para investimento ("Investimentos") registradas pelo montante de R$ 1.305.288 mil, equivalentes a 130,69% de seu patrimônio líquido, as quais deveriam ser registradas pelo seu valor justo, conforme determina a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516/11, a qual determina que esta é a prática contábil a ser utilizada para marcação dos valores destes Investimentos; entretanto, nessa data-base, a de transferência de Administradora, não foram elaborados laudos de avaliações dos Investimentos para que tal prática contábil fosse materializada, sendo mantidos os valores apurados como valor justo em 31 de dezembro de 2025, avaliações estas que foram objeto de abstenção de opinião, conforme descrito na seção intitulada "Outros assuntos" deste relatório. Desta forma, considerando a representatividade destes Investimentos sobre o total do patrimônio líquido do Fundo, os efeitos desse desvio em relação às práticas contábeis adotadas no Brasil são relevantes e generalizados para as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

Conforme nota explicativa nº 14 às demonstrações financeiras findas em 31 de julho de 2026 (data de transferência de administração), o Fundo não teve distribuição de lucros auferidos no montante de R$ 117.819 mil correspondentes ao período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2026, contrariando o disposto na Lei 9.779/99. Não foram disponibilizadas evidências de auditoria apropriadas e suficientes que suportassem para que não tenha havido a referida distribuição. Como consequência, além do descumprimento previsto na legislação, o patrimônio líquido está superavaliado e o passivo subavaliado em R$ 117.819 mil.

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.

Transações sem suporte documental

Conforme notas explicativas nºs 6 e 7 às demonstrações financeiras findas em 31 de julho de 2026, não nos foram apresentadas evidências de auditoria apropriadas e suficientes como segue:

- "Obrigações por aquisição de imóveis": o Fundo possui registrado nesta rubrica passivos no montante de R$ 328.913 mil, para os quais não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes a fim de corroborar a totalidade destes saldos e seus respectivos registros contábeis, impossibilitando opinarmos sobre a origem, natureza e realização desse valor, não sendo possível fazê-lo através de procedimentos alternativos de auditoria sendo que esta rubrica, no montante te R$ 1.050.346 mil em 31 de dezembro de 2025, possuía a mesma limitação. Como consequência, não nos foi possível avaliarmos os possíveis efeitos destas limitações sobre as demonstrações financeiras do Fundo findas em 31 de julho de 2026;

- "Receitas de aluguéis": Estão registrados nesta rubrica R$ 122.660 mil; Contudo, não obtivemos evidências de auditoria apropriada e suficiente para corroborar o montante contabilizado nessa rubrica e por consequência no ativo de "Aluguéis a receber" no montante de R$ 20.116 mil, impossibilitando opinarmos sobre a origem, natureza e realização desse valor não sendo possível fazê-lo através de procedimentos alternativos de auditoria sendo que estas rubricas, nos montantes de R$ 131.543 mil e R$ 36.086 mil, respectivamente, em 31 de dezembro de 2025, possuíam a mesmas limitações. Como consequência, não nos foi possível, por meio de procedimentos alternativos de auditoria, avaliar os possíveis efeitos destas limitações sobre as demonstrações financeiras do Fundo findas em 31 de julho de 2026.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (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 adversa.

Ênfases

Transferência de Administração

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras findas em 31 de julho de 2026 que descreve a transferência da Administração do Fundo, ocorrida em 31 de julho de 2026, da Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para a Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a transferência envolveu a migração de processos operacionais, sistemas, prestadores de serviços e responsabilidades fiduciárias, sem que houvesse impacto material sobre os saldos contábeis apresentados nas demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de julho de 2026. Nossa opinião não contém ressalvas em relação a esse assunto.

Partes relacionadas

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 16 às demonstrações financeiras em 31 de julho de 2026, a qual descreve que o Fundo mantém operações e transações relevantes com partes relacionadas. Caso estas operações fossem realizadas com terceiros ou partes independentes, os resultados alcançados poderiam ser diferentes daqueles apresentados naquelas demonstrações financeiras. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Exceto pelos assuntos descritos na seção "Base para opinião adversa", não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Outros assuntos

Saldos de abertura

As demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025 que dão origens aos saldos iniciais em 1º de janeiro de 2026, foram por nós auditadas cujo relatório de auditoria foi emitido em 31 de março de 2026, continha abstenção de opinião acerca do valor justo dos Investimentos, para os quais não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre seus valores de realização, e sobre a existência de transações sem suporte documental, assunto este tratado seção intitulada "Base para opinião adversa", Transações sem suporte documental.

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, 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 pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, sendo essa 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, 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 Administração 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 aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 29 de outubro de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

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

Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 57.457.407/0001-60
Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Balanço patrimonial
Em 31 de julho de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)
(Em milhares de reais)

Ativo	**Nota**	**31/07/2026**	**% PL**
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa			
Disponibilidades	**4**	2.261	0,23%
		2.261	**0,23%**
Direitos a receber			
Aluguéis a receber	**6 e 16**	20.116	2,01%
		20.116	**2,01%**
Despesas antecipadas			
Taxa de fiscalização CVM a apropriar		23	0,00%
		23	**0,00%**
Não circulante			
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados	**5**	1.262.002	126,36%
Terrenos	**5**	3.000	0,30%
Ajuste de avaliação ao valor justo	**5**	40.286	4,03%
	20	**1.305.288**	**130,69%**
Total do ativo		**1.327.688**	**132,93%**

Passivo	**Nota**	**31/07/2026**	**% PL**
Circulante			
Auditoria e custódia		18	0,00%
Créditos a identificar		23	0,00%
Obrigações por aquisição de propriedades para investimento	**7 e 16**	328.913	32,93%
		328.954	**32,93%**
Total do passivo		**328.954**	**32,93%**
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		707.570	70,85%
Lucros acumulados		291.164	29,15%
Total do patrimônio líquido	**10**	**998.734**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.327.688**	**132,93%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 57.457.407/0001-60
Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Demonstração do resultado
Período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)
(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	De 01/01/2026 a 31/07/2026
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	**6 e 16**	122.660
		122.660
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**122.660**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	311
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**4 e 12**	(70)
		241
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de auditoria e custódia	**12**	(218)
Taxa de administração e gestão	**11, 12 e 16**	(633)
Taxa de consultoria	**11 e 12**	(183)
Taxa de fiscalização da CVM	**12**	(28)
Despesa de consultoria	**12**	(1.274)
Despesas de emolumentos e cartórios	**12**	(3)
Outras despesas operacionais	**12**	(46)
		(2.385)
Lucro líquido do período		**120.516**
Quantidade de cotas em circulação		**524.084**
Lucro por cota - R$		**229,96**
Valor patrimonial da cota - R$		**1.905,67**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 57.457.407/0001-60
Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2025		**225.570**	**170.648**	**396.218**
Integralização de cotas	**10**	482.000	-	482.000
Lucro do período		-	120.516	120.516
Em 31 de julho de 2026		**707.570**	**291.164**	**998.734**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 57.457.407/0001-60
Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Demonstração do fluxo de caixa (método direto)
Período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)
(Em milhares de reais)

	Nota	De 01/01/2026 a 31/07/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	**6**	139.622
Rendimentos de renda fixa	**4**	311
Pagamento de despesas de consultoria		(1.274)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(255)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(678)
Pagamento de despesas de taxa de consultoria		(209)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(51)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios		(3)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	**4 e 12**	(70)
Pagamentos (recebimentos) diversos		(23)
Caixa líquido das atividades operacionais		**137.370**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	**7**	(619.401)
Custos incrementais com imóveis para renda	**5**	(1.583)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos		**(620.984)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	**10**	482.000
Caixa líquido proveniente das/(consumido pelas) atividades de financiamentos		**482.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(1.614)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**3.875**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		**2.261**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(1.614)**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido do período		**120.516**
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		16.962
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		(108)
Caixa líquido das atividades operacionais		**137.370**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, regido pelas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 516/11 e Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, constituído em 8 de agosto de 2024, tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 19 de novembro de 2024.

O Fundo possui uma única classe de cotas (“Classe Única”), cujas características, direitos e condições estão estabelecidos em seu regulamento.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o artigo 11 da Resolução CVM n° 30/21, e alterações posteriores.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento e pela lei e disposições da CVM.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela IF Asset Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora"), e a administração, até 31 de julho de 2026, competia à Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), incluindo a Instrução CVM nº 516/11, a Resolução CVM nº 175/22 e 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, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Em razão da natureza destas demonstrações financeiras, elaboradas especificamente para fins do evento de transferência da Administração do Fundo, não são apresentadas informações comparativas. As presentes demonstrações financeiras abrangem o período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026, correspondente à data-base adotada para as demonstrações financeiras de transferência.

As demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo) foram aprovadas pela Administradora em 29 de outubro de 2026.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

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

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.3. 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

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas;
- Cotas de fundos de renda fixa: Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores ao seu valor justo. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”;
- 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.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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, 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.

IV. 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.

3.4. Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

3.5. Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados para renda

As propriedades para investimento estão registradas pelos seus respectivos valores de aquisição e subsequentemente mensuradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são determinados com base em laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sobre os quais a Administração procedeu as revisões necessárias em atendimento as normas do regulador (CVM). 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.

Para a data-base de 31 de julho de 2026, não foi realizada nova avaliação das propriedades para investimento, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5.

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.

(ii) Custos subsequentes

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

3.6. Obrigações por aquisições de imóveis

As obrigações por aquisições de imóveis são reconhecidas pelos valores contratuais e, quando aplicável, atualizadas pelos respectivos indexadores e encargos previstos contratualmente.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

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

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

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.8. 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.

3.9. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessário a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas, as quais estão apresentadas na nota explicativa nº 16.

4. Caixa e equivalentes de caixa

31 de julho de 2026		
	Saldo	**% sobre PL**
Disponibilidades	2.261	0,23%
	2.261	**0,23%**

No período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026, o Fundo apropriou R$ 311 de receitas com cotas de fundos de renda fixa e R$ 70 de imposto de renda sobre resgates, resultando em receita líquida de R$ 241.

5. Propriedades para investimento

Composição e movimentação do período

No período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026, o Fundo adquiriu o Lote de Terreno Urbano denominado “Lote A”, localizado no município de Lapa, Estado do Paraná, com área de 1.429,35 m², pelo valor de R$ 3.000, conforme escritura pública de compra e venda lavrada em 24 de fevereiro de 2026. O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 34.547 no Serviço de Registro de Imóveis de Lapa-PR, matrícula resultante do desmembramento da matrícula nº 33.203.

O terreno foi reconhecido como propriedade para investimento pelo seu custo de aquisição.

Adicionalmente, para fins de contextualização da formação da carteira imobiliária, em 2025 o Fundo concluiu a aquisição de dois portfólios imobiliários, conforme Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda celebrados em 26 de setembro de 2025 com:

- P.J. Zonta Administração de Bens e Participações Ltda., envolvendo a aquisição de múltiplos imóveis comerciais totalmente locados;
- API – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda., igualmente composto por imóveis comerciais integralmente locados.

Todos os imóveis adquiridos estavam integralmente ocupados na data da aquisição, com contratos de locação vigentes e renúncia ao direito de preferência devidamente registrada nos termos dos anexos contratuais.

As receitas de locação passaram a ser de direito do Fundo a partir das competências estabelecidas em cada contrato, mantendo-se o tratamento previsto até a efetiva transferência de posse.

As propriedades foram reconhecidas inicialmente pelo seu custo de aquisição e são subsequentemente mensuradas pelo valor justo, conforme CPC 28/IAS 40 e Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

A data prevista para quitação integral das aquisições, conforme cronogramas contratuais, é outubro de 2026 e não possuem encargos relacionados a sua correção.

Em 31 de julho de 2026, a composição de propriedades para investimento está apresentada da seguinte forma:

Discriminação dos imóveis	Matrícula	Saldo em 31/12/2025	Aquisições	Custos incrementais	Saldo em 31/07/2026
Almirante Tamandaré	15115/0086	16.018	-	-	16.018
Apuracana	1866	5.672	-	1	5.673
Araucária Costeira	5851	35.673	-	-	35.673
Av. Brasília	126905	16.938	-	-	16.938
Av. Joinville	53631	33.716	-	-	33.716
Bettega	121189	41.357	-	-	41.357
Boa Vista Comasa	170643	37.051	-	-	37.051
Boa Vista Ctba	70763	27.473	-	-	27.473
Cajuru	70322	29.189	-	-	29.189
Campo Cumprido	230103	22.430	-	-	22.430
Campo Largo	32981/9526/40788	22.329	-	-	22.329
Castro	25434	24.471	-	-	24.471
Centro de Distribuição	224808	153.293	-	-	153.293
Champagnat	43279	45.311	-	-	45.311
Colombo Estrada da Ribeira	17179	26.818	-	-	26.818
Derosso	229113	29.205	-	-	29.205
Fazenda Rio Grande	10629	14.557	-	-	14.557
Gigante Colombo	38693	36.413	-	-	36.413
Jaraguá do Sul	104272	28.492	-	-	28.492
Jd. Carvalho	1657501	24.592	-	-	24.592
Joinville América	146512	36.326	-	1	36.327
Joinville Itaum	62800/35237	53.425	-	-	53.425
Lapa	26195	8.705	-	41	8.746
Londrina	60788	22.719	-	29	22.748
Mafra	12273	37.027	-	-	37.027
Maringá Av. Colombo	144111/114112	43.206	-	6	43.212
Nilo Peçanha	88354	54.305	-	4	54.309
Novo Mundo PR	73820	39.866	-	-	39.866
Oficinas	28546	24.226	-	-	24.226
Paranaguá Costeira	55082	16.553	-	-	16.553
Paranaguá Raia	20264	22.522	-	69	22.591
Pilarzinho	65237	26.661	-	-	26.661
Pinhais Iraí	24714	14.864	-	-	14.864
Pinhais Jacob	19150	23.688	-	-	23.688
Pinheirinho	232823	50.429	-	-	50.429
Piraquara	52241	16.428	-	-	16.428
Santa Cândida	65030	31.236	-	1.432	32.668
Santa Felicidade	90295	13.337	-	-	13.337
Santa Quitéria	31727	33.481	-	-	33.481
São José dos Pinhais	52905	13.643	-	-	13.643
Terreno Lapa-PR - Lote A	34.547	-	3.000	-	3.000
Torres	28564	30.298	-	-	30.298
Uvaranas	10226	16.762	-	-	16.762
Total		**1.300.705**	**3.000**	**1.583**	**1.305.288**

	Saldo em 31/12/2025	Aquisições no período	Liquidações e compensações no período	Saldo em 31/07/2026
Ônus sobre aquisições (nota explicativa nº7)	1.050.349	3.000	(724.436)	328.913

Descrições dos imóveis

Os imóveis que compõem a carteira do Fundo, incluindo o terreno Lapa-PR – Lote A, são destinados à geração de renda. Em 31 de julho de 2026, os imóveis acabados encontravam-se locados, à Rede Condor, parte relacionada do Fundo, conforme detalhado na nota explicativa nº 16, enquanto o terreno adquirido no período ainda não possuía contrato de locação vigente.

Almirante Tamandaré

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Almirante Tamandaré – PR, o qual conta com 21.584,88 m² e área construída de 16.222,24 m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 43 – Super Condor Almirante Tamandaré, Rua Antônio Johnson, 4.200 CEP 83.530-000 – Alto Pinheiros – Almirante Tamandaré – PR.

Apuracana

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Apucarana – PR, o qual conta com 5.875,00 m² e área construída de 7.206,90 m², que se encontra o imóvel Loja 15 – Super Condor Apucarana, Av. Minas Gerais, 881, CEP 86.804-000 -Jardim Apucarana - Apucarana – Paraná.

Araucária Costeira

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Araucária – PR, o qual conta com 68.509,78m² e área construída de 18.111,99m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 45 – Super Condor Araucária Costeira, Rua Capivari, 65, CEP 8 3.701-440 - Iguaçu – Araucária – PR.

Av. Brasília

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 6.010,06 m² e área construída de 9.374,50 m² em alto padrão, sendo este um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 34 Super Condor Av. Brasília.

Av. Joinville

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Joinville – SC, o qual conta com 9.698,34m² e área construída de 12.183,56m² construída, que se encontra o imóvel Loja 57 – Super Condor Joinville Boa Vista Comasa, R. Albano Schmidt, 4752 - Comasa, Joinville - SC, 89228 310.

Bettega

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 26.362,54m² e área construída de 11.114,34m², que se encontra o imóvel Loja 53 Super Condor João Bettega.

Boa Vista Comasa

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Joinville – SC, o qual conta com 9.698,34m² e área construída de 12.183,56m² construída, que se encontra o imóvel Loja 57 – Super Condor Joinville Boa Vista Comasa, R. Albano Schmidt, 4752 - Comasa, Joinville - SC, 89228 310.

Boa Vista Ctba

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 12.960,00m² e área construída de 15.657,26m² em médio padrão, sendo um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 49 Super, localizado Rua Lodovico Geronazzo, 805, Boa Vista, Curitiba -PR.

Cajuru

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 16.000,00m² e área construída de 20.415,42 m², que se encontra o imóvel Loja 37 Super Condor Cajuru, na Rua Natal, 1155, Curitiba – PR, CEP 82.930-210.

Campo Cumprido

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 137.796, com área total área total de 11.102,90 m² em alto padrão, sendo este um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 10 Super Condor Campo Comprido.

Campo Largo

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Campo Largo – PR, o qual conta com 23.399,00 m² e área construída de 17.651,65m², que se encontra o imóvel avaliando que atualmente destina-se a localizado na Loja 46 – Hiper Condor Campo Largo, Rua Ema Taner de Andrade, 189, CEP 83.606-36.

Castro

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Castro – PR, o qual conta com 32.398,64 m² e área construída de 12.553,79 m², que se encontra o imóvel Loja 36 – Supermercado Condor Castro, Travessa Coronel Olegário de Macedo, 57, Cep: 84.165-690, Água Suja - Castro/PR.

Centro de Distribuição

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 161.787,03m² e área construída de 69.244,59m² em alto padrão, sendo um galpão industrial, que se encontra o imóvel Centro de Distribuição, localizado na Estr. do Ganchinho, 690 - Umbará, Curitiba - PR, 81930-165.

Champagnat

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 8.588,47 m² e área construída de 26.101,52 m² em médio padrão, sendo este um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 22 Hiper Condor Champagnat.

Colombo Estrada da Ribeira

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Colombo – PR, o qual conta com 26.695,00m² e área construída de 23.655,23m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que atualmente destina-se a Loja 38 Hiper Condor Colombo Estrada da Ribeira (BR-476), km 14, 1.260 CEP 83.408-424 – Maracanã – Colombo – PR.

Derosso

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 14.000,00m² e área construída de 11.390,60m², que se encontra o imóvel Loja 54 Super localizado na Rua Francisco Derosso, 3330, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP: 81.720-000.

Fazenda Rio Grande

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de da Fazenda Rio Grande – PR, o qual conta com 8.429,92m² e área construída de 15.245,06m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que atualmente destina-se a Loja 30 – Super Condor Fazenda Rio Grande Rua Carlos Eduardo Nichelle, 1.676 CEP 83.833-022 - Pioneiros, Fazenda Rio Grande-PR.

Gigante Colombo

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Colombo – PR, o qual conta com 25.388,99 m² e área construída de 10.634,40 m² construída em médio padrão, sendo um galpão comercial de alvenaria, que se encontra o imóvel Gigante Atacadista localizada na Rod. da Uva, 1976 - Roça Grande, Colombo - PR, 83402-386.

Jaraguá do Sul

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Jaraguá do Sul – SC, o qual conta com 10.656m² e área construída de 14.322,98m², construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 55 – Hiper Condor Jaraguá do Sul, R. Maria Umbelina da Silva, nº 470 - CEP 89.252-483 - Vila Lenzi - Jaraguá do Sul – SC.

Jd. Carvalho

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Ponta Grossa – PR, o qual conta com 10.602m² e área construída de 23.184,20m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 42 Hiper Condor Ponta Grossa Jardim Carvalho, Avenida Monteiro Lobato, 2180, Cep: 84.016-210, Jardim Carvalho - Ponta Grossa/Pr.

Joinville América

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Joinville - SC, o qual conta com 10.600,85² e área construída de 14.316,22m², construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 51 Super Condor Joinville América – Rua Almirante Barroso, 716, América, Joinville-SC, CEP 89.204-200.

Joinville Itaum

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Joinville-SC, medindo 36.117,30m² e área construída de 26.703,21m², sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 48 Hiper Condor Joinville Itaum Ativo Imobilizado Tangível – Joinville – SC.

Lapa

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Lapa – PR, o qual conta com 4.829,15 m² e área construída de 8.256,23 m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 4 – Super Condor Lapa, Avenida Caetano Munhoz Rocha, 1.544 Centro, Lapa-PR, CEP 83.750-000.

Londrina

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Londrina – PR, o qual conta com 11.631,35m² e área construída de 22.962,29m² construída em médio padrão, que se encontra o imóvel avaliando que atualmente destina-se a localizado na Loja 9 – Hiper Condor Londrina Rua Rio Grande do Sul, 50 CEP 86.026-080 - Vila Matarazzo - Londrina/PR.

Mafra

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Mafra – SC, o qual conta com 8.831,53 m² e área construída de 14.821,84 m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 52 – Hiper Condor Mafra, Av. Pref. Frederico Heyse, 1.000, CEP 89.300-000 - Centro II Alto da Mafra – Mafra- SC.

Maringá Av. Colombo

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Maringá – PR, o qual conta com 19.684,00 m² e área construída de 30.787,58 m², que se encontra o imóvel Loja 40 – Hiper Condor Maringá Av. Colombo, Av. Colombo, 3.404, CEP 87.030-120 – Zona 7 – Maringá – PR.

Nilo Peçanha

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 17.109,42 m² e área construída de 37.939,98 m², que se encontra o imóvel Loja 21 Hiper Condor localizado na Rua Nilo Peçanha, 1000, Cep: 80.520-000, Bom Retiro - Curitiba/PR.

Novo Mundo PR

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 10.012,71 m² e área construída de 26.466,27m² em médio padrão, sendo um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 27 Hiper Condor, localizado na Rua Visconde do Serro Frio, 164, Novo Mundo – Curitiba – PR, Cep: 81.050-080.

Oficinas

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Ponta Grossa – PR, o qual conta com 11.327,81 m² e área construída de 21.046,91m², que se encontra o imóvel Loja 44 Hiper Condor Ponta Grossa Oficinas, Rua Dr. Leopoldo Guimarães da Cunha, 330, Oficinas, CEP 84.035 310, Ponta Grossa/PR.

Paranaguá Costeira

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Paranaguá – PR, o qual conta com 6.785,50m² e área construída de 11.191,32m², construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 8 Super Condor Paranaguá Centro, Rua João Eugênio, 850 Costeira, CEP 83203-400, Paranaguá, Paraná.

Paranaguá Raia

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Paranaguá – PR, o qual conta com 9.812,00m² e área construída de 20.393,84m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 25 – Hiper Condor Paranaguá Raia, Rua Manoel Pereira, 1.615, CEP 83.206-200– Raia - Paranaguá-PR.

Pilarzinho

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 13.293,22m² e área construída de 11.298,93m² em alto padrão, sendo este um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 58 Super Condor Pilarzinho, na Rua Amaury Lange Silvério, n° 1032, Pilarzinho, Curitiba – PR.

Pinhais Iraí

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba – PR, o qual conta com 7.850,00m² e área construída de 13.661,65m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 47 Super Condor Pinhais Av. Iraí, 421, CEP 83.321-007 – Vargem Grande – Pinhais – PR.

Pinhais Jacob

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Pinhais – PR, o qual conta com 11.500m² e área construída de 18.949,49m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 39 – Hiper Condor Pinhais, Rua Jacob Macanhan, 1.092, CEP: 8 3.325-582 – Pineville – Pinhais – PR.

Pinheirinho

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba – PR, o qual conta com a área total de 10.073,97 m² e área construída de 21.625,00 m², que se encontra o imóvel Loja 06 Hiper Condor Pinheirinho, localizado na Avenida Winston Churchill, 2170, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP: 81.150-050, Pinheirinho.

Piraquara

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Piraquara – PR, o qual conta com 8.820,62m² e área construída de 13.506,96m², que se encontra o imóvel Loja 56 – Super Condor Piraquara, Av. Getúlio Vargas, 1.218, Centro, Piraquara-PR, CEP 83.301-010.

Santa Cândida

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 9.667,60 m² e área construída de 22.585,15 m² em médio padrão, sendo este um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 24 Hiper Condor Santa Cândida, localizado na Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 312, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP: 82.620 300, Santa Cândida.

Santa Felicidade

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 7.229,88m² e área construída de 9.794,99m², que se encontra o imóvel Loja 03 Super Condor Santa Felicidade, localizado na Av. Manoel Ribas, 8243, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP 82.320-750, Butiatuvinha.

Santa Quitéria

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 12.946,62m² e área construída de 20.587,62m² em médio padrão, sendo um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 50 Super Condor Santa Quitéria, localizado na Rua João Alencar Guimarães, 2126, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP: 81.220-190.

São José dos Pinhais

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de São José dos Pinhais – PR, o qual conta com 8.187,50 m² e área construída de 11.424,70 m², construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 14 Hiper Condor São José dos Pinhais – Rua Joaquim Nabuco, 1.939 CEP: 83.040-210, Centro, São José dos Pinhais/PR.

Terreno Lapa-PR - Lote A

Terreno urbano denominado Lote A, com área de 1.429,35 m², situado no centro do município da Lapa - PR, com frente para a Avenida Caetano Munhoz da Rocha. A escritura pública de compra e venda foi celebrada em 24 de fevereiro de 2026 pelo preço de R$ 3.000. O imóvel, resultante do desmembramento da matrícula nº 33.203, encontra-se matriculado sob o nº 34.547 no Serviço Imobiliário de Lapa-PR. Em 31 de julho de 2026, o terreno não possuía contrato de locação.

Torres

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 12.454,98 m² e área construída de 24.878,24 m² em médio padrão, localizado na Avenida Comendador Franco, 6005, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP: 81.560-00.

Uvaranas

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade Ponta Grossa – PR, o qual conta com 9.789,40 m² e área construída de 22.000,60 m², que se encontra o imóvel Loja 32 Hiper Condor Ponta Grossa Uvaranas, Av. General Carlos Cavalcanti, 707, Uvaranas, Ponta Grossa-PR, CEP 84.025-000.

Avaliação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, os valores de mercado dos imóveis estavam suportados por laudos de avaliação elaborados pela Smart Perícias Ltda., datados de novembro de 2025 e aprovados pela Administradora em dezembro de 2025. A avaliação foi conduzida por profissionais devidamente habilitados, incluindo corretores avaliadores inscritos no CNAI e engenheiro registrado no CREA, atendendo ao Suplemento H da Resolução CVM nº 175 e à Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Para a data-base de 31 de julho de 2026, em razão da natureza específica destas demonstrações financeiras, elaboradas para fins do evento de transferência da Administração do Fundo, conforme detalhado na nota explicativa nº 23, não foi contratado novo laudo de avaliação das propriedades para investimento. Dessa forma, não houve reconhecimento de novo ajuste ao valor justo no período. O saldo de R$ 40.286 apresentado no balanço patrimonial corresponde aos ajustes acumulados reconhecidos até 31 de dezembro de 2025. A aquisição do terreno e os custos incrementais incorridos no período foram reconhecidos ao custo.

6. Aluguéis

No período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026, o Fundo apropriou receitas de aluguéis de imóveis no montante de R$ 122.660 e recebeu R$ 139.622 a título de aluguéis. Em 31 de julho de 2026, o saldo de “Aluguéis a receber” era de R$ 20.116.

Provisão para Perdas Estimadas de Crédito de Liquidação Duvidosa - Aluguéis

A análise dos recebíveis do Fundo, realizada conforme os critérios estabelecidos pelas práticas contábeis aplicáveis, não identificou a necessidade de constituição de provisão para perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa no período.

Com base na avaliação do risco de crédito, verificou-se que o histórico de inadimplência do Fundo é considerado reduzido, não havendo evidências que indiquem deterioração relevante na capacidade de pagamento dos locatários. Adicionalmente, a carteira vigente não apresenta valores vencidos por período superior a 30 dias, faixa usualmente utilizada como parâmetro para caracterização de indícios de perda esperada.

Diante desses fatores, conclui-se que não existem perdas de crédito a serem reconhecidas nas demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026.

7. Obrigação por aquisições de propriedades para investimento

Em 31 de julho de 2026, o Fundo possui obrigações por aquisições de imóveis no montante de R$ 328.913 com partes relacionadas, conforme nota explicativa nº16.

A movimentação das obrigações por aquisições de imóveis no período está demonstrada abaixo:

Descrição	**31/07/2026**
Saldo inicial	1.050.349
Aquisição de terrenos	3.000
Pagamentos de amortização	(619.401)
Compensação de “Outros créditos”	(105.035)
Saldo final	**328.913**

Do montante das reduções das obrigações por aquisições de imóveis ocorridas no período, R$ 105.035 referem-se a valores desembolsados em exercícios anteriores, que em 31 de dezembro de 2025 encontravam-se registrados na rubrica “Outros créditos”. Durante o período, tais valores foram compensados com as respectivas obrigações por aquisições de imóveis, não representando saída de caixa no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026.

No período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026, não foram reconhecidas despesas financeiras relacionadas às obrigações por aquisições de imóveis, não havendo incidência de juros ou atualização monetária. Os pagamentos realizados no período referem-se exclusivamente à amortização do principal.

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.

9. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora, da Gestora e do consultor imobiliário na implementação da política de investimento, 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. Ainda que sejam mantidas rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

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 estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 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 qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 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 Emissão do Fundo – Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª Emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devam distribuir, pelo menos, 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. 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% (vinte e cinco por cento) 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% (vinte por cento). 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% (vinte por cento).

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

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-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 imóveis, o que poderá gerar uma concentração da 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 a serem 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 empreendimentos, 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 em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico 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.

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 da Resolução CVM 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo distribuidor 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

Em 31 de julho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está dividido em 524.084,390147 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.905,674350, totalizando patrimônio líquido de R$ 998.734.

Subscrição e integralização, resgate e negociação de cotas

Subscrição e integralização

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são 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, políticos e econômicos idênticos.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade com as características da primeira emissão, conforme o disposto no regulamento.

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas do Fundo.

Na emissão de cotas, deve ser utilizado o valor da cota do Fundo em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

A assembleia geral de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas do Fundo definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas.

No período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026, houve emissão e integralização de 279.238,843691 cotas no montante total de R$ 482.000.

Resgate

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

Amortização

Não houve amortizações de cotas no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026.

Negociação

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

11. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao administrador uma taxa de administração, equivalente ao percentual sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15:

Taxa de administração	Faixa do patrimônio líquido
0,10% a.a.	Até R$ 200.000
0,07% a.a.	De R$ 200.000 até R$ 500.000
0,05% a.a.	A partir de R$ 500.000

Pela gestão da carteira do Fundo, nela compreendida as atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, o Fundo pagará ao gestor uma taxa de gestão, equivalente a 0,11% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R$ 15.

As remunerações devem ser provisionadas diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagar mensalmente, por períodos vencidos, até o 2° dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2° dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.

O valor das taxas acima será atualizado anualmente, a partir de 1° de dezembro de 2025, pela variação positiva do IPCA.

Pela consultoria imobiliária especializada prestada ao Fundo, nela compreendida as atividades de consultoria, assessoria, locação, monitoramento, benfeitorias, reparos, entre outras, relativos aos imóveis pertencentes ao Fundo, o Fundo paga a consultora imobiliária uma taxa de consultoria imobiliária no valor de R$ 25, valor este que será atualizado anualmente contado da data de assinatura do contrato entre as partes, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

No período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026, o Fundo reconheceu R$ 633 de despesas com taxas de administração e gestão, sendo R$ 207 referentes à taxa de administração e R$ 426 referentes à taxa de gestão. No mesmo período, foram reconhecidas despesas com taxa de consultoria no montante de R$ 183.

Em 31 de julho de 2026, não havia saldos a pagar referentes às taxas de administração, gestão e consultoria imobiliária, uma vez que as respectivas obrigações haviam sido integralmente liquidadas até aquela data.

12. Encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Encargos debitados ao Fundo	De 01/01/2026 a 31/07/2026	Percentual
IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(70)	(0,01%)
Taxa de administração e gestão	(633)	(0,09%)
Taxa de consultoria	(183)	(0,03%)
Despesas de auditoria e custódia	(218)	(0,03%)
Despesas de consultoria	(1.274)	(0,19%)
Taxa de fiscalização da CVM	(28)	(0,00%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(3)	(0,00%)
Outras despesas operacionais	(46)	(0,01%)
Total	**(2.455)**	**(0,36%)**

Para o período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026, os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio de R$ 677.069.

13. Rentabilidade

No período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026, a rentabilidade, apurada considerando-se o resultado líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, quando aplicável, foi positiva em 13,72%.

14. Distribuição de rendimentos

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.

A apuração da distribuição mínima de rendimentos relativa ao período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026 será atualizada com base no controle de resultado apurado pelo regime de caixa, nos termos da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014:

Rendimentos	**01/01/2026 A 30/06/2026**	**01/06/2026 A 31/07/2026**	**Total do período**
Lucro líquido do período	100.668	19.848	120.516
Aluguéis a receber	17.063	(101)	16.962
Ajustes de receitas/despesas não caixa	88	(196)	(108)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**117.819**	**19.551**	**137.370**
Rendimentos retidos no período	(117.819)	(19.551)	(137.370)
Rendimentos apropriados	-		-

15. 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, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e não seja constituído por conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas que detenham 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou que tenham direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. A isenção não se aplica ao cotista pessoa física que, individualmente, seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, nos termos do artigo 3º, inciso III e §1º, da Lei nº 11.033/2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.754/2023.

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento. Nos termos do artigo 39, inciso I, da referida Lei, ficam ressalvadas de suas disposições as regras aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), de que trata a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

Dessa forma, o Fundo não está sujeito à tributação periódica prevista nos artigos 17 e seguintes da Lei nº 14.754/2023, aplicável aos fundos de investimento abrangidos pelo regime geral de tributação periódica.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos seus cotistas permanecem sujeitos às regras específicas de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, observadas as condições previstas na legislação vigente, inclusive quanto à isenção aplicável às pessoas físicas, conforme descrito acima.

16. Partes relacionadas

Conforme o CPC 05, o Fundo realiza transações com a Administradora, a Gestora e outras partes relacionadas. Os valores abaixo foram atualizados com base nas informações contábeis disponibilizadas para a data-base:

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 01/01/2026 a 31/07/2026
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	207
Taxa de gestão	IF Asset Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	426
Total			**633**

Imóveis	Contraparte	De 01/01/2026 a 31/07/2026
Receita de aluguel	Rede Condor – Locatária	122.660
Valores a receber	Rede Condor – Locatária	20.116
Valores a pagar	Zonta e API	328.913

17. Demandas judiciais

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

18. Serviços de custódia e tesouraria

Até 31 de julho de 2026, os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo eram prestados pela própria Administradora, Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. A mudança de prestadores decorrente do evento de transferência está descrita nas notas explicativas nº 22 e 23.

19. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se aplicável, bem como à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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 516/11.

A última avaliação das propriedades para investimento a valor justo foi realizada para a data-base de 31 de dezembro de 2025, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5. Para a data-base de 31 de julho de 2026, em razão da natureza específica destas demonstrações financeiras, elaboradas para fins do evento de transferência da Administração do Fundo, não foi realizada nova avaliação das propriedades para investimento. Dessa forma, não houve nova mensuração a valor justo especificamente para estas demonstrações financeiras de transferência.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de julho de 2026:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para Investimento	-	-	1.305.288	1.305.288
Total do ativo	**-**	**-**	**1.305.288**	**1.305.288**

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2026, a Administradora não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados ao Fundo além dos serviços de auditoria externa. A política adotada observa os princípios de independência aplicáveis, segundo os quais o auditor não deve auditar o próprio trabalho, exercer funções gerenciais em seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações estatutárias

Em 19 de março de 2026, por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi aprovado o não pagamento dos rendimentos relativos à obrigação de distribuição de 95% dos lucros auferidos pelo Fundo no período compreendido entre 1º de julho e 31 de dezembro de 2025.

Em 12 de maio de 2026, por meio de Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, foram aprovadas, sem restrições ou ressalvas, as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

Em 27 de julho de 2026, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária Conjunta de Cotistas, foram aprovadas, entre outras matérias:

a) A ratificação da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025;
b) A substituição da Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. na prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, custódia, controladoria, distribuição e tesouraria do Fundo pela Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;
c) A substituição da IF Asset Gestão de Recursos Ltda. na prestação dos serviços de gestão de recursos pelo Sr. Facundo Manuel Garcia;
d) A alteração e consolidação do regulamento do Fundo, de modo a refletir a transferência da administração e gestão, a contratação dos novos prestadores de serviços e as demais adequações decorrentes da transferência; e
e) A contratação de auditoria independente para exame das demonstrações financeiras referentes ao período compreendido entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data de transferência da Administração do Fundo.

Ficou estabelecido que a Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e a IF Asset Gestão de Recursos Ltda. permaneceriam responsáveis pelas atividades de administração fiduciária e gestão, respectivamente, até o fechamento de 31 de julho de 2026, passando os novos prestadores a exercer suas funções a partir da abertura de 3 de agosto de 2026.

23. Eventos subsequentes

Conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 27 de julho de 2026, a transferência dos serviços de administração fiduciária do Fundo foi efetivada a partir da abertura de 3 de agosto de 2026, permanecendo a Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. responsável pela administração do Fundo até o fechamento de 31 de julho de 2026.

A partir da data de transferência, a Actual Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ nº 44.782.130/0001-07, passou a exercer a função de administradora fiduciária do Fundo, tendo sido promovidas as correspondentes atualizações cadastrais perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

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

****