

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

CNPJ nº 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

com o Relatório do Auditor Independente

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

CNPJ nº 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

CNPJ nº 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII** em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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 (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração a valor justo de investimento em companhia fechada

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.2, em 30 de junho de 2025 o Fundo mantém investimento em ações da companhia de capital fechado denominada Rio Jacutinga Participações S.A., avaliada a valor justo pelo método comparativo direto de dados de mercado, no montante de R\$ 77.968 mil, equivalente a 85,00% do patrimônio líquido do Fundo. A determinação do valor justo desse investimento foi considerada um principal assunto de auditoria devido à sua representatividade e ao elevado grau de julgamento envolvido na definição das premissas e da metodologia utilizadas na avaliação do investimento.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Verificação da participação societária que o Fundo detém na companhia Rio Jacutinga Participações S.A.;
- Análise da exatidão dos dados sobre a documentação correlata aos investimentos fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise das premissas, avaliando a sensibilidade do modelo às variações dessas premissas;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que a metodologia, critérios e premissas adotadas pela Administradora do Fundo para o registro do investimento em ações de companhia fechada a valor justo, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Contas a receber de arrendamento financeiro

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5.1, o Fundo possui registrado saldo a receber no montante de R\$ 12.947 mil, proveniente de um contrato de arrendamento financeiro firmado entre o Fundo (Arrendador) e a Companhia Águas de Itapema (Arrendatária), tendo como fiadora a CONASA Saneamento S.A., também responsável pela execução da obra. Devido às particularidades do registro contábil dessa operação e da relevância dos valores envolvidos, consideramos a operação como um principal assunto de auditoria.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Revisão da metodologia, critérios e premissas adotadas para mensuração do registro do contas a receber;
- Análise do contrato de construção civil por empreitada global e preço fixo firmado;
- Análise do instrumento particular de contrato de locação de imóvel não residencial e outras avenças;
- Verificação da escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície;
- Circularização de saldo junto a Arrendatária; e
- Avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que a metodologia, critérios e premissas adotadas pela Administradora do Fundo para o registro do contas a receber de arrendamento financeiro são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram por nós auditadas, tendo sido emitido relatório datado de 27 de setembro de 2024, com a seguinte ressalva:

“Reconhecimento do ajuste a valor presente do contrato de arrendamento e receitas financeiras de parcelas renegociadas superavaliado

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.2, o Fundo firmou contrato de locação com a Companhia Águas de Itapema, o qual mensalmente são apropriados ao resultado do exercício o Ajuste a Valor Presente (AVP) proveniente dos recebíveis de arrendamento que em 30 de junho de 2024 acrescido de receitas financeiras provenientes de parcelas renegociadas totalizam R\$ 2.314 mil. Durante nossas análises identificamos que o referido montante se encontra superavaliado em R\$ 422 mil”.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 Administração 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras--Continuação

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

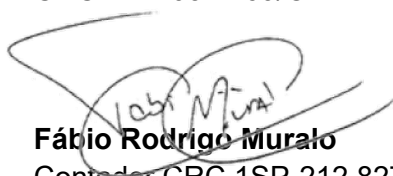
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis 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, determinamos 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, 26 de setembro de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Fundo de Investimento Imobiliario Infra Real Estate - FII

CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	30/06/2025	%PL	30/06/2024	%PL
Ativo circulante					
Fundos de investimento financeiro	4	1.041	1,13	935	2,86
Contas a receber de arrendamento financeiro	5.1	3.333	3,63	2.542	7,78
Despesas antecipadas		30	0,03	41	0,13
Devedores diversos		698	0,76	699	2,14
Total do ativo circulante		5.102	5,56	4.217	12,91
Não Circulante					
Contas a receber de arrendamento financeiro	5.1	9.614	10,48	11.652	35,67
Ações de Companhia fechada	5.2	77.968	85,00	18.000	55,11
Total do ativo circulante		87.582	95,48	29.652	90,78
Total do ativo		92.684	101,05	33.869	103,69
Passivo					
Passivo circulante					
Resultados a distribuir		238	0,26	250	0,77
Taxa de administração e gestão	15	719	0,78	688	2,11
Valores a regularizar		-		266	1
Outras despesas administrativas		2		2	0,01
Total do passivo e patrimonio liquido		959	1,05	1.206	3,69
Patrimônio Líquido		91.725	100,00	32.663	100,00
Total do passivo e patrimonio liquido		92.684	101,05	33.869	103,69

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Receitas			
Ajuste a valor presente e receita financeira do contrato de arrendamento	5.1	2.267	2.314
Ajuste ao valor justo	5.2	59.968	-
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		62.235	2.314
Outros Ativos Financeiros			
Rendimento com cotas de fundos de investimento		94	82
Outras despesas			
Despesas com taxa de administração e gestão	10	(447)	(393)
Despesas com auditoria e custódia		(18)	(31)
Despesas de consultoria		(44)	(13)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(32)	(36)
Taxa de fiscalização da CVM		(18)	(9)
Lucro líquido do exercício		61.770	1.914

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2023		27.055	6.535	33.590
Resultado líquido do exercício		-	1.914	1.914
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(2.841)	(2.841)
Saldos em 30 de junho de 2024		27.055	5.608	32.663
Resultado líquido do exercício		-	61.770	61.770
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(2.708)	(2.708)
Saldos em 30 de junho de 2025		27.055	64.670	91.725

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliario Infra Real Estate - FII

CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método Direto)
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	3.248	1.784
Pagamento pela compra de TVM	-	(3.169)
Recebimento pela venda de TVM	-	3.044
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez líquido de imposto de renda	94	82
Pagamento de Taxa de Administração	(416)	(156)
Pagamento de Taxa da CVM	(9)	(10)
Pagamento de Auditoria	(18)	(31)
Pagamento de serviços do sistema financeiro	(29)	(36)
Pagamento de consultoria	(44)	(8)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	2.826	1.500
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Recebimento pela de amortização de direito de superfície	-	1.324
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	-	1.324
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(2.720)	(2.824)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(2.720)	(2.824)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	106	-
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	935	935
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	1.041	935
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	106	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII (Fundo)**, foi constituído em 18 de junho de 2013 e iniciou suas atividades em 06 de setembro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo contará com uma única classe de cotas cujas características encontram-se descritas em seu Regulamento.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, no seu Regulamento.

A Classe destina-se a investidores qualificados, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

De acordo com as “Diretrizes ANBIMA de Classificação de Fundos de Investimento Imobiliário”, para os fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”, segmento “Outros”.

O Fundo tem por objetivo a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um “Ativo Imobiliário” e, em conjunto, os “Ativos Imobiliários”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, conforme a Resolução CVM nº 175/2022, suas alterações posteriores e demais normativos pertinentes.

A moeda funcional do Fundo é o real, a mesma utilizada na preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

A elaboração das demonstrações financeiras requer o uso de estimativas e premissas, incluindo, entre outras, a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, a determinação do valor justo de determinados instrumentos financeiros e de propriedades para investimento, provisões para passivos contingentes e estimativas de vida útil de ativos não financeiros. Os resultados efetivos podem diferir significativamente dessas estimativas, dado o caráter inerentemente probabilístico do processo.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 26 de setembro de 2025.

3. Principais práticas contábeis materiais

3.1. Disponibilidades

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

3.2. Títulos e Valores mobiliários

Os ativos financeiros do Fundo são mensurados, predominantemente, ao valor justo por meio do resultado (VJR), em conformidade com o CPC 48 e com as diretrizes da Res. CVM 175/2022. O valor justo é determinado conforme CPC 46. As variações (realizadas e não realizadas) são reconhecidas no resultado. No período, não houve reclassificações entre categorias.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundos”.

3.3. Contas a receber de arrendamento financeiro

Refere-se, substancialmente, ao contas a receber de arrendamento financeiro apurado conforme CPC 06 (R2) (na qualidade de arrendador financeiro) e ICPC 03. Os recebíveis são registrados ao valor presente dos pagamentos mínimos a receber, distribuídos entre circulante e não circulante conforme os vencimentos.

3.4. 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 incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.5. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.6. Resultado por Cota

O resultado por Cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

3.7. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

O AVP é calculado com base nos fluxos de caixa contratuais e na taxa de juros explícita (ou implícita) dos instrumentos, conforme CPC 12 (R2), sendo reconhecido no resultado ao longo do tempo.

3.8. Avaliação da Investida

A participação na Rio Jacutinga Participações S.A. é mensurada ao valor justo, considerando o ativo imobiliário subjacente, em linha com CPC 28 – Propriedade para Investimento e CPC 46 – Mensuração do Valor Justo. As técnicas de avaliação, hierarquia do valor justo e inputs significativos utilizados são divulgados na Nota Explicativa 5.2.

4. Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos

cotas de fundos de investimentos	30/06/2025	30/06/2024
MAN ZC FIRF (i)	1.041	935
Total das cotas de Fundos	1.041	935

- (i) O Mam ZC Fundo de Investimento Renda Fixa DI - CNPJ Nº 41.019.748/0001-13 ("MAN ZC FIRF"), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021.

O Fundo é classificado como "Renda Fixa", regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo tem como objetivo buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento. Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme seu regulamento.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administração ou de qualquer empresa pertencente ao seu grupo econômico, tampouco do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório datado de 24 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Propriedade para investimento

5.1. Contas a receber de arrendamento financeiro

	30/06/2025	30/06/2024
Contas a receber de arrendamento financeiro (i)	12.947	14.194
Ativo circulante	3.333	2.542
Ativo não circulante	9.614	11.652

- (i) Em 05 de fevereiro de 2016, o Fundo firmou Contrato de Locação Atípico, conforme aditado, com a Companhia Águas de Itapema (“Companhia”), em regime de construção sob medida (denominado “*built to suit*”), onde a Companhia tem o objetivo de implantar a ampliação para aumento de vazão em 225 litros por segundo da Estação de Tratamento de Água Morretes, localizada em Itapema-SC, e obras acessórias, com respectivo valor de locação mensal de R\$ 164 mensais (R\$ 278, base junho/2025). O *built to suit* tem taxa de juros de 12,62% ao ano, acrescido da variação anual do IPCA/IBGE-Índice de Preço ao Consumidor Amplo, e seu vencimento está previsto para dezembro de 2028. Em 2018, foi firmado termo de entrega da obra, tendo o reconhecimento do arrendamento financeiro, através do ativo a valor presente.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo realizou o reconhecimento do ajuste a valor presente, acrescido de receitas financeiras provenientes de renegociações do arrendamento financeiro no resultado do exercício no montante de R\$ 2.267 (R\$ 2.314 em 2024).

5.2. Rio Jacutinga Participações S.A.

	30/06/2025	30/06/2024
Rio Jacutinga Participações (i)	77.968	18.000

- (i) Em 11 de setembro de 2013, o Fundo adquiriu 775.500 ações ordinárias da Rio Jacutinga Participações S.A., equivalentes a 100% de seu capital social, pelo valor de R\$ 18.000, mantido ao custo até que houvesse condições suficientes para sua mensuração confiável a valor justo.

Até 30 de junho de 2024, o investimento permanecia registrado ao custo, considerando que o imóvel estava vinculado a um projeto de desenvolvimento no formato *built-to-suit* para locação, e ainda não havia condições suficientes para mensuração confiável a valor justo.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, a administradora do Fundo elaborou consulta técnica junto a CVM (Comissão de Valores Mobiliários), inclusive com pareceres técnicos emitidos por especialistas na área contábil, com objetivo de reconhecer o valor justo do referido ativo, haja vista que não mais seria desenvolvido qualquer projeto no local e sim utilizaria o referido imóvel (terreno) para valorização de capital. Em 12 de fevereiro de 2025, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por meio do Ofício nº 9/2025/CVM/SSE/GSEC-1, informou ao Administrador do Fundo que o assunto foi analisado no Parecer Técnico nº 8/2025-CVM/SSE/GSEC-1 que concluiu que “não há óbice para se adotar a avaliação do ativo em questão pelo valor justo, nos termos da consulta formulada, desde que sua mensuração e seu reconhecimento ocorram conforme estabelecido nas normas contábeis aplicáveis”. A avaliação independente foi conduzida pela Cushman & Wakefield, em 29 de julho de 2025, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, em consonância com o CPC 46 – Mensuração do Valor Justo. Considerando os ajustes significativos aplicados em premissas e inputs não observáveis, a mensuração foi classificada na Hierarquia do Valor Justo – Nível 3.

Em decorrência de se tratar de uma alteração de estimativa contábil, os efeitos do ajuste a valor justo foram reconhecidos nas demonstrações financeiras de maneira prospectiva no montante de R\$ 59.968, registrado no resultado, resultando em um valor justo total do investimento de R\$ 77.968.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Método de avaliação a valor justo

A Avaliadora Cushman & Wakefield no dia 29 de julho de 2025 por determinação do Valor de Mercado para Venda, optou por fechar pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Isso pois é o método mais indicado pela norma, quando se trata de ativos que dispõem de comparativos semelhantes e na mesma região.

Simularam também um projeto de desenvolvimento de um condomínio de galpões logísticos fornecido pelo cliente para implantação na área na aplicação do método involutivo, porém o projeto não viabilizou, impossibilitando a utilização da metodologia como balizamento para o valor obtido no método comparativo direto de dados de mercado.

Sendo assim, para determinação do Valor Justo de Mercado para Venda, foi adotado o valor obtido no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, concluindo os valores conforme abaixo:

Propriedade: Gleba Jacutinga PR 445, hm 85, lote 250 A2 – Cambé/PR

Metodologia: Comparativo Direto de Dados de Mercado

Valor unitário (R\$/m²): 196,76

Valor total: R\$ 77.968

6. Das cotas, emissões e direitos de preferência

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de cotas da Classe em circulação.

A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito das cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as cotas da Classe serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Quando da primeira subscrição de cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas do Fundo.

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, a qual será destinada a Investidores Qualificados.

A integralização das cotas subscritas ocorrerá à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante cessão de bens e direitos relativos a imóveis para o patrimônio da Classe, em até 180 (cento e oitenta dias), contados da assinatura do boletim de subscrição de cotas, prorrogável mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

As cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito de cada oferta de cotas da Classe, sendo que o prazo de distribuição da 1ª Emissão será de 6 (seis) meses, prorrogável por dois períodos adicionais de 6 (seis) meses, conforme deliberação da Administradora.

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão deverá ser fixado segundo (i) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido e o número de cotas em circulação.

Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

7. Amortização de cotas

As cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação do Comitê de Investimento, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação do Comitê de Investimento, em virtude das necessidades do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas ao menos 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador. Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima, os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Banco Escriturador.

	30/06/2025	30/06/2024
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	62.329	2.396
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(559)	(482)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	61.760	1.914
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(59.968)	(125)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	42	241
(+) Receitas apuradas no exercício anterior e recebidas no exercício atual	982	794
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.826	2.824
Resultado distribuído no exercício	2.708	2.841
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	95,82%	100,61%

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo distribuiu o montante de R\$ 2.708 (R\$ 2.841 em 2024), o equivalente, por cota, a R\$ 3,302066 e R\$ 3,463894, respectivamente.

9. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido está representado por 820.112,761323 cotas com valor patrimonial de R\$ 111,844880 (R\$ 39,828097 em 2024). Durante o exercício, o Fundo pagou aos Cotistas um total de R\$ 2.708 (R\$ 2.841) a título de Distribuição de Resultado.

10. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a 0,09% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 12, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 447 (R\$ 393 em 2024).

Taxa de gestão: Pelo serviço de gestão da carteira da Classe, é devida pela Classe ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente a 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas da Classe, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 24, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a cada 12 (doze) meses, contados do início de funcionamento da Classe.

O Gestor poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente aos eventuais prestadores de serviços por ele contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Gestão.

A Taxa de Gestão será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 não houve provisão a título de taxa de gestão.

Taxa de Performance: Será cobrada da Classe uma Taxa de Performance, que deverá ser paga diretamente ao Gestor, que corresponderá 20% de todo o rendimento (distribuição de resultado, amortização de cotas ou liquidação, mas não se limitando a estes) da Cota que exceder a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, conforme calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescido de 7,00% a.a. O valor da Taxa de Performance será cobrado por período semestral, calculado e provisionado diariamente, e será apropriado no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao vencimento de cada semestre ou na ocorrência de resgates, após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração.

Taxa Máxima de Custódia: A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante é de 0,01% ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido e será calculada e provisionada diariamente, à base de 1/252 por Dia Útil, sobre o Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior. assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 1, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Preços ao Mercado-IGP-M, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas-FGV, a cada 12 meses, contados do início de funcionamento da Classe.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 não houve provisão a título de taxa de custódia.

11. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Infra Asset Management Ltda.
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

12. Demandas judiciais

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

13. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, Cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das cotas.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das cotas da Classe.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas cotas.

Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, e da Empresa de Consultoria Especializada, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. 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 valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, 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;

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

Risco relativo à concentração e pulverização das cotas. Não há restrição ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de cotas, a liquidez das cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

14. Evolução do valor da Cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da Cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no exercício estão apresentadas da seguinte forma em 30 de junho de 2025:

Data	PL médio em (Reais mil)	Valor da Cota em (R\$)	Rentabilidade em % Fundo	
			Mensal	Acumulada
30/06/24	32.856	39,828097		
30/06/25	34.934	111,844880	185,19%	180,82%
30/06/25 (*)	37.642	115,146946		189,10%

(*) Valor Teórico da Cota que considera os valores pagos aos Cotistas a título de Distribuição de Resultado no exercício R\$ 2.708 (R\$ 2.841 em 2024). Neste cenário, que reflete o melhor desempenho do Fundo, a rentabilidade das cotas foi de 189,11% (5,70% em 2024) no exercício.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Transações com partes relacionadas

Em 30 de junho de 2025, o Fundo não possuía aplicação em fundo de investimento junto a administradora, além do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 10, o Fundo apresentava saldo a pagar no montante de R\$ 719 (R\$ 688 em 2024). Não foram identificadas outras transações com partes relacionadas no exercício.

16. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

17. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/2022, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

19. Deliberações em Assembleia

Em 21 de novembro de 2024, a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, convocada por meio de Consulta Formal, aprovou as Demonstrações Financeiras do Fundo, devidamente auditadas, referentes ao Exercício Social findo em 30 de junho de 2024 e de 2023.

20. Outras Informações

Resolução CVM 175, 181, 184 e 200 e alterações posteriores

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578, em vigor desde 03 de abril de 2023.

21. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

TRUSTEE DTVM LTDA
Artur Martins De Figueiredo
Diretor responsável

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6