

**COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ: 58.019.792/0001-26

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Maringá – PR, 23 de setembro de 2025.

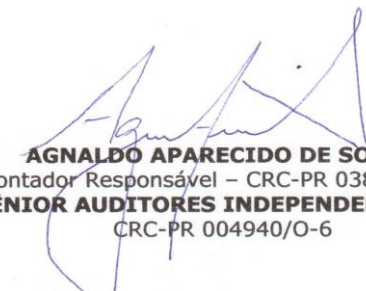
Aos
Administradores e Cotistas do
COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 58.019.792/0001-26
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes**, sobre as demonstrações financeiras levantadas em 30 de junho de 2025.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,



AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 58.019.792/0001-26
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 7

Demonstração da posição financeira, 8

Demonstração do resultado do exercício, 9

Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 10

Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 11

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 12 a 31

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e Cotistas do

COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **COTA REAL 7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Confirmação da avaliação dos investimentos do Fundo

Em 30 de junho de 2025, o Fundo COTA REAL 7 FIP possuía 208,72% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em propriedades para investimentos. Devido ao fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo COTA REAL 7 FIP, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com o objetivo de avaliar a adequação da propriedade e custódia dos investimentos, nosso escopo resumido de auditoria foi o seguinte:

- Obtenção da composição dos investimentos (carteira) e confronto com os seus respectivos registros contábeis;
- Inspeção física dos documentos que comprovem os lastros dos ativos investidos pelo Fundo (matrículas e contratos de compra e venda);
- Análise da avaliação adotada para os investimentos em 30/06/2025 (valor justo, conforme laudo de avaliação);
- Análise do laudo de avaliação de acordo com as determinações da CVM; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas notas explicativas às Demonstrações Contábeis do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora são apropriados com relação aos investimentos realizados, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas como um todo.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025, são do período compreendido entre 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, portanto, não são apresentadas de forma comparativas.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas nas legislações da CVM, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais, 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis individuais do exercício corrente e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não devesse 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.

Maringá – PR, 23 de setembro de 2025.


AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Balço Patrimonial**Em 30 de junho de 2025**

(Em milhares de reais)

	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	588	1,66
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	588	1,66
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	308	0,87
ID RF LP FIC FI	308	0,87
Outros valores a receber	280	0,79
Despesas antecipadas	280	0,79
Ativo não circulante	73.945	208,72
Investimentos	73.945	208,72
Propriedades para investimento (Nota 5)	73.945	208,72
Total do Ativo	74.533	210,38
Passivo		
Passivo circulante	39.105	110,38
Encargos a pagar	39.105	110,38
Obrigações por aquisição de propriedades para investimento (Nota 5.c)	38.830	109,60
Taxa de consultoria	250	0,71
Taxa de gestão	10	0,03
Taxa de administração	15	0,04
Total do passivo	39.105	110,38
Patrimônio líquido (Nota 8)	35.428	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	74.533	210,38

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do Resultado

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

	De 10/02/2025 a 30/06/2025
Composição do resultado do período	
Propriedades para investimento (Nota 5)	26.215
Ajuste a valor justo	27.054
Despesa com atualização monetária	(839)
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	12
Reconhecimento de ganhos	12
Despesas operacionais (Nota 13.c)	(1.598)
Despesas com estruturação	(758)
Taxa de consultoria	(250)
Despesas tributárias	(95)
Taxa de administração (Nota 13)	(60)
Taxa de gestão(Nota 13)	(40)
Despesa com auditoria externa	(9)
Taxa de fiscalização CVM	(2)
Taxa de consultoria jurídica	(9)
Outras despesas	(375)
Resultado líquido do período	24.629

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

	Cotas	Gastos com	Lucros	
	integralizadas	colocação de cotas	acumulados	Total
Saldo em 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Emissão inicial de cotas (Nota 10.a)		-	-	-
Cotas sênior	5.700	-	-	5.700
Cotas mezanino	3.535	-	-	3.535
Cotas subordinadas	1.566	-	-	1.566
Gastos com colocação de cotas	-	(2)	-	(2)
Resultado líquido do período	-	-	24.629	24.629
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>10.801</u>	<u>(2)</u>	<u>24.629</u>	<u>35.428</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

	De 10/02/2025 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de despesas com estruturação	(1.028)
Pagamento de taxa de administração	(45)
Pagamento de taxa de gestão	(30)
Pagamento de taxa de consultoria jurídica	(12)
Pagamento de despesas tributárias	(95)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)
Pagamento de despesa de auditoria	(10)
Pagamentos de demais despesas	(375)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.604)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(7.513)
Resgate de cotas de fundos de investimento	7.217
Pagamento por aquisição de propriedades para Investimento	(8.899)
Caixa líquido das atividades de investimento	(9.195)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	10.801
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(2)
Caixa líquido das atividades de financiamento	10.799
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	-

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

1. Contexto operacional

O **Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), foi constituído em 06 de novembro de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 10 de fevereiro de 2025.

O Fundo será de Classe Única (“Classe”). A Classe poderá ter subclasses: (i) seniores (ii) subordinada mezanino; e (iii) subordinada júnior.

O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização das cotas do Fundo realizada por meio da aplicação preponderante de seus respectivos patrimônios líquidos na aquisição de ativos imobiliários, bem como outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos no regulamento, conforme aplicável.

O Fundo destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como qualificado, nos termos da Resolução CVM nº 30/21, da Resolução CVM 175/22 e das demais normas aplicáveis.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo 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 nº 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 17 de setembro de 2025 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

b) Títulos e valores mobiliários

A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”. Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Reconhecimento de ganhos”.

c) Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo”.

d) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Em 30 de junho de 2025

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor contábil	Faixa de Vencimento
ID RF LP FIC FI	245	308	Sem Vencimento

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

- (a) O ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo - CNPJ: 50.269.714/0001-78, constituído em 05 de abril de 2023 sob a forma de condomínio de natureza especial aberto, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 01 de junho de 2023. Tem como objetivo proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento, doravante denominados FIs, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. E aplicará seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, especialmente cotas de Fundos de Investimento (FIs), que apresentem uma carteira composta, isolada ou cumulativamente, por títulos públicos federais ou privados, de baixo risco de crédito, prefixados ou pós-fixados, e operações compromissadas, bem como se utilizem de operações com derivativos, devendo, adicionalmente, manter, no mínimo, 80% de seu patrimônio líquido relacionado à variação da taxa de juros doméstica, a índices de preços, ou ambos e podendo aplicar, todo o restante em outros ativos permitidos, especialmente Classes Sênior de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) e Fundos de Investimentos em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIC FIDC). Estratégias que impliquem em risco de moeda estrangeira, risco de renda variável ou alavancagem não serão admitidas.

As demonstrações financeiras do fundo com exercício findo em 31 de julho de 2024, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido em 30 de outubro de 2024, sem modificação de opinião.

No período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos no valor de R\$ 12, registradas na rubrica de “Cotas de fundo de investimento – Reconhecimento de ganhos”.

5. Propriedades para investimento

a) Imóveis

Em 30 de junho de 2025 as propriedades para investimentos adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Ativo	Aquisição	Obrigações a pagar	Ajuste a valor justo	Valor contábil 30/06/2025
Imóvel - Itajaí/SC (i)	8.061	38.830	27.054	73.945
Total	8.061	38.830	27.054	73.945

(i) Imóvel - Itajaí/SC

Em 05 de fevereiro de 2025 através do Compromisso Particular de Compra e Venda de Imóveis o Fundo adquiriu os imóveis registrados sob as matrículas nº 31.575, 31.576, 31.577, 31.578, 31.580, 31.581, 31.582 e 17.835, todas registradas no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC. O valor acordado para a venda dos imóveis é de R\$ 39.457, a ser pago da seguinte forma:

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

-
- a) R\$1.644, a ser pago no ato da assinatura do contrato de compra e venda de imóveis,
 - b) R\$37.813 a serem pagos em 23 (vinte e três) parcelas iguais de R\$1.644 cada parcela, com vencimento em cada dia 10 (dez) de cada mês subsequente, sendo que a 1ª parcela terá vencimento em 10/02/2025. As parcelas serão corrigidas mensalmente pelo índice IPCA + 0,25%, acumulado desde a data da assinatura do contrato até a data de vencimento de cada parcela.

Em 25 de fevereiro de 2025, o 1º Aditivo ao Compromisso Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, firmado em 05/02/2025 realizou a alteração do preço certo e ajustado da venda é de R\$ 39.619. O montante atualizado deverá ser pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, as quais serão corrigidas pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) + 0,25% a contar do mês de março de 2025, sendo a primeira devida na data da assinatura do contrato, no valor de R\$ 1.651 e as demais parcelas no dia 20 dos meses subsequentes.

Em 05 de fevereiro de 2025 através Compromisso Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Av. José Pereira Liberato, esquina com a Av. Jacob Ardigó, na cidade de Itajaí/SC, integrante do Condomínio denominado Plaza Imperial, descrito na matrícula 31.579 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, representado pela área descrita como: "AREA V". O valor acordado para a venda dos imóveis é de R\$ 7.125, a ser pago da seguinte forma:

- a) R\$1.125, a ser pago em 03 (três) parcelas mensais iguais de R\$375 com vencimento da 1ª primeira parcela na data de 11/02/2025
- b) R\$6.000 a serem pagos em 12 (doze) parcelas iguais de R\$500 cada parcela, com vencimento em cada dia 10 (dez) de cada mês subsequente, sendo que a 1ª parcela terá vencimento em 25/02/2025. As parcelas serão corrigidas mensalmente, com data base de agosto de 2024, pelo índice IPCA.

Os imóveis adquiridos pelos Fundo possuem as seguintes descrições:

Matrícula. 31.575 - "Area I – do condomínio horizontal denominado "Condomínio Plaza Imperial" situado na Rua José Pereira Liberato, esquina com a Rua Jacó Ardigó, Bairro Dom Bosco, nesta cidade de Itajaí, com área privativa do terreno de 4.398,400 m², área comum do terreno de 1.236,5172 m², área total do terreno de 5.661,9172 m², coeficiente ideal de 0,130244 m², e o percentual do terreno de 11,5772%, limita-se ao norte com a quadra V, ao sul com terras do Condomínio Residencial Açores, ao leste com terras de Roberto Alexandre Reiser Schiefler e ao oeste a praça central e quadra II.

Matricula 31.576 - "Area II – do condomínio horizontal denominado "Condomínio Plaza Imperial" situado na Rua José Pereira Liberato, esquina com a Rua Jacó Ardigó, Bairro Dom Bosco, nesta cidade de Itajaí, com área privativa do terreno de 3.104,700 m², área comum do terreno de 891,8753 m², área total do terreno de 3.996,5793 m², coeficiente ideal de 0,091935 m², e o percentual do terreno de 8,1720%, limita-se ao norte com a praça central, ao sul com terras do Condomínio Residencial Açores, ao leste com a quadra I, e ao oeste com a quadra III."

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

Matrícula. 31.577 - “Area III – do condomínio horizontal denominado “Condomínio Plaza Imperial” situado na Rua José Pereira Liberato, esquina com a Rua Jacó Ardigó, Bairro Dom Bosco, nesta cidade de Itajaí, com área privativa do terreno de 3.104,700 m², área comum do terreno de 891,8753 m², área total do terreno de 3.996,5793 m², coeficiente ideal de 0,091935 m², e o percentual do terreno de 8,1720%, limita-se ao norte com a praça central, ao sul com terras do Condomínio Residencial Açores, ao leste com a quadra II, e ao oeste com a quadra IV.”

Matrícula 31.578 - “Area IV - do condomínio horizontal denominado “Condomínio Plaza Imperial” situado na Rua José Pereira Liberato, esquina com a Rua Jacó Ardigó, Bairro Dom Bosco, nesta cidade de Itajaí, com área privativa do terreno de 7.009,8800 m², área comum do terreno de 2.013,7104 m², área total do terreno de 9.023,5904 m², coeficiente ideal de 0,207574 m², e o percentual do terreno de 18,4510%, limita-se ao norte com a rua de acesso (área IV), ao sul com terras do Condomínio Residencial Açores, ao leste com a quadra III, e ao oeste com terras de Luiz Siemann de Souza, José Bonifácio Pereira e Anna Felipe Reis.”

Matrícula. 31.580 - “Area VI - do condomínio horizontal denominado “Condomínio Plaza Imperial” situado na Rua José Pereira Liberato, esquina com a Rua Jacó Ardigó, Bairro Dom Bosco, nesta cidade de Itajaí, com área privativa do terreno de 2.575,5400 m², área comum do terreno de 739,8688 m², área total do terreno de 3.315,4088 m², coeficiente ideal de 0,076255 m², e o percentual do terreno de 6,7792%, que limita-se ao norte com a área VI - APP, ao sul com a praça central, ao leste com a quadra V e ao oeste com a Alameda Principal.”

Matrícula 31.581 - “Area VII - do condomínio horizontal denominado “Condomínio Plaza Imperial” situado na Rua José Pereira Liberato, esquina com a Rua Jacó Ardigó, Bairro Dom Bosco, nesta cidade de Itajaí, com área privativa do terreno de 2.575,5400 m², área comum do terreno de 739,8688 m², área total do terreno de 3.315,4088 m², coeficiente ideal de 0,076255 m², e o percentual do terreno de 6,7792%, que limita-se ao norte com a área VII, ao sul com a praça central, ao leste com a Alameda Principal, ao oeste com a quadra VIII.

Matrícula 31.582 - “Area VIII - do condomínio horizontal denominado “condomínio plaza imperial” situado na Rua José Pereira Liberato, esquina com a Rua Jacó Ardigó, Bairro Dom Bosco, nesta cidade de Itajaí, com área privativa do terreno de 6.381,7800 m², área comum do terreno de 1.833,2777 m², área total do terreno de 8.215,0577 m², coeficiente ideal de 0,188975 m², e o percentual do terreno de 16,7977%, que limita-se ao norte com a área VIII - APP, ao sul com a rua de acesso (área IX), ao leste com a quadra VII e praça central, e ao oeste com a Rua José Pereira Liberato e Rua de acesso (área IX).”

b) Valor justo

Os imóveis classificados como propriedades para investimento devem ser reconhecidos inicialmente pelo valor de custo e após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Entretanto, as propriedades para investimento listadas acima, estão suportadas por Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com cláusula de retrovenda e

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

por este motivo, os registros contábeis foram mantidos pelo valor de custo somados aos gastos adicionais de aquisição.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a Advalorem Mapeng Ltda., empresa de avaliação externa e independente, com adequada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade avaliada, procedeu com a avaliação dos imóveis do Fundo.

O objetivo dos laudos é apresentar a avaliação do imóvel referenciado na abertura. A finalidade da presente avaliação é a Determinação do valor de mercado de seu objeto. De acordo com a NBR 14.653 foi utilizado o método comparativo. No caso, o preço do metro quadrado do imóvel foi obtido após levantamento de dados efetuados em várias imobiliárias locais, comparando-se este imóvel com outros semelhantes que estão à venda nas proximidades; utilizando-se o método comparativo direto para imóvel com tratamento por fatores detalhados no item homogeneização.

No período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo de R\$ 27.054.

c) Obrigações por aquisição de propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 38.830 de obrigações de compra de propriedades para investimento. O valor a pagar refere-se ao valor de aquisição dos imóveis e terrenos descritos no item acima.

Movimentação obrigação	De 10/02/2025 a 30/06/2025
Saldo inicial	-
Valor de aquisição	46.052
Pagamento das parcelas	(8.061)
Atualização	839
Saldo final	38.830

6. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do patrimônio líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus cotistas.

Risco de liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em ativos imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os ativos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos ativos imobiliários e demais ativos detidos em carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos ativos imobiliários, mas também dos demais ativos da carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos cotistas seja realizado com a entrega dos ativos imobiliários, e/ou dos demais ativos.

Risco de concentração

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos ativos e poucos emissores ou até em um mesmo ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo e dos Fundos investidos. Nestes casos, a gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos Fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os ativos imobiliários e ativos financeiros da carteira do Fundo ou dos Fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos Fundos investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Risco de alocação

A gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um Fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

Risco de crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em ativos imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das cotas.

Risco de patrimônio líquido negativo

Nos termos do inciso I, do Artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade no regulamento, e na medida em que o valor do Patrimônio Líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto no regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo e do Fundo, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo e os cotistas de forma adversa e material.

Risco de execução de garantia

Os riscos na execução de garantias atreladas aos ativos imobiliários incluem uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos ao Fundo. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco no uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

Risco tributário

O risco tributário engloba, especialmente, 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 o Fundo e/ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de

jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco imobiliário

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas cotas do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Risco de sinistro

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo e os rendimentos dos cotistas.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais o Fundo vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas.

Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pelo Fundo.

Risco ambiental

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante o Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo e do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes,

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo e/ou ao Fundo, conforme o caso.

Risco de coinvestimento

O Fundo poderá coinvestir com outros fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por afiliadas da administradora e/ou da, os quais poderão ter participações maiores que as do Fundo nos Ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do Fundo, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

Risco de coinvestimento – Coinvestimento por determinados cotistas

O Fundo poderá, na forma prevista no regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos Ativos Imobiliários com cotistas e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela administradora e/ou da gestora. Em caso de coinvestimentos com cotistas, os cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos em caso de liquidação

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo e/ou do Fundo. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio desta será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de “*Fatores de Risco*”, os Ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos cotistas.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e neste Anexo, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Ativo

Imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos financeiros

Os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela gestora que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela administradora, pela gestora ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as eventuais reservas mantidas no patrimônio do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeita, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno em caso de distribuição parcial

Existe a possibilidade de distribuição parcial das cotas do Fundo desde que seja atingido o montante mínimo das ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um patrimônio líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

Risco de diluição

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia de cotistas.

Riscos referentes a estudos de viabilidade

Quando o Fundo apresentar estudos de viabilidade, estes podem não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Neste sentido, como o estudo de viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O estudo de viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o estudo de viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Risco da propriedade de cotas

A propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da carteira. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, o cotista exclusivo deve estar ciente dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

8. Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175/22 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

O Fundo terá subclasses: (i) seniores; (ii) subordinada mezanino; e (iii) subordinada júnior). Os direitos e obrigações de cada subclasse de cotas está descrito adiante no regulamento, bem como nos respectivos suplementos, conforme o caso.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 7.400,866235 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 4.786,956398, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 35.428, divididos em subclasses de cotas conforme quadro abaixo:

Subclasses de cotas	Quantidades de cotas por subclasse	Valor unitário da cota por subclasse	Patrimônio líquido por subclasse
Cotas sênior	5.535,690232	1.071,12	5.929
Cotas mezanino	368,025733	9.051,66	3.331
Cotas subordinadas	1.497,150270	17.477,86	26.168
Total	7.400,866235		35.428

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Subclasse sênior	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
De 13/02/2025 a 30/06/2025	7,11%	1.071,120327	5.929
Em 13/02/2025 (*)	-	1.000,000000	-
Subclasse mezanino	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
De 17/03/2025 a 30/06/2025	(9,48%)	9.051,664530	3.331
Em 17/03/2025 (*)	-	10.000,000000	-
Subclasse subordinadas	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
De 10/02/2025 a 30/06/2025	1647,79%	17.477,863576	26.167
Em 10/02/2025 (*)	-	1.000,000000	-

(*) Data de início da subclasse de cotas.

A rentabilidade foi calculada de acordo com a variação da cota teórica, que desconsidera os efeitos das distribuições ocorridas no período.

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

As cotas serão distribuídas pela Administradora.

No período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, foram integralizados ao Fundo o montante de R\$ 10.801, correspondente a 7.400,866235 cotas escriturais e nominativas, dividido entre cotas seniores mezaninos e subordinadas conforme descritos abaixo:

b) Amortizações e resgates de cotas

O resgate final das cotas da Classe Única apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação do Fundo, nos termos previstos no regulamento do Fundo.

O Fundo poderá realizar amortizações programadas de qualquer série de cotas seniores, bem como de cotas mezanino a serem emitidas, de acordo com as condições estabelecidas nos respectivos suplementos.

Não obstante as regras acima, destaca-se que no caso de desenquadramento do Índice de Subordinação do Fundos, as cotas seniores e as cotas mezaninos poderão ser amortizadas compulsoriamente para que o índice de subordinação seja efetivamente reenquadrado.

A amortização de cotas juniores somente será realizada após a amortização e/ou o resgate final das cotas seniores e das cotas mezanino, com exceção dos casos em que a amortização não gere qualquer comprometimento do índice de subordinação.

No período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares.

11. Política de distribuição de resultados

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

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

No período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não distribuiu dividendos.

	De 10/02/2025 a 30/06/2025
Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	
Propriedades para investimento:	
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(220)
Resultado líquido de imóveis para renda	(220)
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	28
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	28
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(75)
(-) Auditoria independente	(9)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(10)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(12)
(+/-) Outras receitas/despesas	(1.029)
Total de outras receitas/despesas	(1.135)
Resultado contábil líquido	(1.577)

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Gestora de Recursos ID - Grid Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

13. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

A taxa de administração do Fundo, paga à administradora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao valor mensal de R\$ 12, corrigido anualmente a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA.

A taxa de gestão do Fundo, paga à gestora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao valor mensal de R\$ 8, corrigido anualmente a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA.

As taxas acima deverão são pagas à administradora, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo dia útil, à base 1/252.

Além da taxa de gestão descrita acima, será devida à gestora, pelo serviço de estruturação do Fundo, uma taxa fixa de R\$ 225, que deverá ser paga na data da primeira integralização de cotas do Fundo.

O Fundo não goza de cobrança de taxa de performance e/ou qualquer taxa de ingresso e/ou saída

A taxa de custódia do Fundo está englobada na taxa de administração.

No período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 60 e R\$ 40, respectivamente.

b) Taxa de consultoria

O consultor especializado recebe por seus serviços uma taxa de consultoria correspondente ao valor mensal de R\$ 50, corrigido anualmente a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Além da taxa de consultoria acima descrita, será devida ao consultor especializado, pelo serviço de estruturação do Fundo, uma taxa fixa de R\$ 1.200, que será dividida em cinco parcelas sucessivas, da seguinte forma:

- (i) A primeira parcela, no valor de R\$ 322, deverá ser paga na data da primeira integralização de cotas da Classe; (ii) a segunda parcela, no valor de R\$ 161, deverá ser paga dentro de trinta dias corridos, contados da data de pagamento da primeira parcela;
- (ii) A terceira parcela, no valor de R\$ 322, deverá ser paga dentro de sessenta dias corridos, contados da data de pagamento da primeira parcela;
- (iii) A quarta parcela, no valor de R\$ 107, deverá ser paga dentro de noventa dias corridos, contados da data de pagamento da primeira parcela e (V)
- (iv) A quinta parcela, no valor de R\$ 286, deverá ser paga dentro de cento e vinte dias corridos, contados da data de pagamento da primeira parcela.

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

No período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, houve despesas com taxa de consultoria no valor de R\$ 250.

c) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, foram os seguintes:

Despesas	De 10/02/2025 a 30/06/2025	
	Valores	% PL Médio
Despesas com estruturação	(758)	9,99%
Taxa de consultoria	(250)	3,30%
Despesas tributárias	(95)	1,25%
Taxa de administração	(60)	0,79%
Taxa de gestão	(40)	0,53%
Despesa com auditoria externa	(9)	0,12%
Taxa de fiscalização CVM	(2)	0,03%
Taxa de consultoria jurídica	(9)	0,12%
Outras despesas	(375)	4,94%
Total	(1.598)	21,07%

14. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

15. Legislação Tributária

(a) Tratamento tributário do Fundo

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

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

b) Lei 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

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

16. Alterações estatutárias

Em 03 de julho de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foram deliberadas e aprovadas as seguintes demandas

- ✓ a 3ª emissão de cotas da subclasse subordinada mezanino, de acordo com a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022; e
- ✓ A autorização para a administradora e gestora

Em 06 de maio de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foram deliberadas e aprovadas as seguintes demandas

Cota Real 7 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.019.792/0001-26

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

-
- ✓ O encerramento da 1ª emissão de cotas da subclasse subordinada mezanino, por êxito;
 - ✓ A 2ª emissão de cotas da subclasse subordinada mezanino, de acordo com a resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022; e
 - ✓ A autorização para a administradora e Gestora.

Em 12 de março de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foram deliberadas e aprovadas a emissão de cotas da subclasse subordinada mezanino da Classe

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora dos seguintes fundos investidos:

- ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo

20. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

21. Diretor e Contador

David Rosset
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O
