

Demonstrações Financeiras

**PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

DATA BASE

30/06/2025 - EXERCÍCIO



Conteúdo

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



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pisa VII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de fevereiro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pisa VII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 17 de fevereiro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Consideramos a avaliação das Cotas de Fundos de Investimento como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de possuir saldo de R\$ 30.540 mil,



representando 84,54% do patrimônio líquido do Fundo, composto por cotas de fundos de investimento que obtém ganhos através de ativos financeiros imobiliários e imóveis, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado a vista quanto nos mercados de derivativos , pretendendo propiciar aos quotistas uma performance superior e/ou similar aos das taxas de juros praticados no mercado interfinanceiro. A mensuração a valor justo das cotas desses fundos investidos se dá pela atualização do valor da cota divulgada pela Administradora.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) testes sobre as conciliações contábeis dos saldos, (ii) verificação da valorização dos investimentos e dos registros efetuados por meio de documentação disponibilizada e divulgada pelo fundo investido; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em cotas de fundos de investimento, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos as divulgações apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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



Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e

executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

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

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

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



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 26 de setembro de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	36.140	100,03
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	1	-
Disponibilidades	1	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	36.128	100,01
Cotas de fundo de investimento	36.128	100,01
Renda fixa	5.588	15,47
Imobiliário	30.540	84,54
Outros valores	11	0,02
Despesas antecipadas	8	0,02
Outros valores a receber	3	-
Total do Ativo	36.140	100,03
Passivo		
Passivo circulante	15	0,03
Encargos a pagar	15	0,03
Taxa de administração	15	0,03
Total do passivo	15	0,03
Patrimônio líquido (Nota 9)	36.125	100,00
Cotas integralizadas	32.083	88,81
Distribuição de resultados	(2.396)	(6,63)
Lucros acumulados	6.438	17,82
Total do passivo e patrimônio líquido	36.140	100,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do Resultado do Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 17/02/2025 a 30/06/2025
Composição do resultado do período	
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 5)	6.299
Resultado com cotas de fundos imobiliários	6.299
Cotas de fundo de investimento (Nota 5)	241
Resultado com cotas de fundos renda fixa	241
Despesas operacionais	(102)
Taxa de administração (Nota 14)	(68)
Despesas do sistema financeiro	(11)
Taxa de fiscalização CVM	(1)
Outras despesas	(22)
Resultado líquido do período	6.438

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Distribuição de resultado	Lucros acumulados	Total
Saldo em 17 de fevereiro de 2025	-	-	-	-
Emissão de cotas (Nota 11.a)	32.083	-	-	32.083
Distribuição de resultados (Nota 12)	-	(2.396)	-	(2.396)
Resultado líquido do período	-	-	6.438	6.438
Saldo em 30 de junho de 2025	32.083	(2.396)	6.438	36.125

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 17/02/2025 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	(53)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)
Pagamentos de demais despesas	(33)
Caixa líquido das atividades operacionais	(95)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação em cotas de fundos de investimento renda fixa	(12.846)
Resgate de cotas de fundos de investimento renda fixa	7.499
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(5.000)
Venda de cotas de fundos imobiliários	11.637
Rendimento recebidos de cotas de fundos imobiliários	1.202
Caixa líquido das atividades de investimento	2.492
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos pagos	(2.396)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(2.396)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Pisa VII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), foi constituído em 20 de janeiro de 2025, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 17 de fevereiro de 2025. O Fundo é de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175/22 e as disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários, que poderá ser realizado por meio da aquisição dos seguintes ativos imobiliários:

- (a) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (b) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (c) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (d) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (e) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (f) Cotas de outros FII;
- (g) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (h) Letras hipotecárias;
- (i) Letras de crédito imobiliário; e
- (j) Letras imobiliárias garantidas.

O Fundo destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como profissionais, 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

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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 26 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.

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

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos renda fixa”.

Cotas de fundos de investimento imobiliário negociado em bolsa

As cotas de fundos de investimento imobiliário negociado em bolsa são registradas pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos. São valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão registradas em “Resultado com cotas de fundos imobiliários”.

c) 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. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2025 o Fundo possui saldo em caixa equivalentes de caixa no valor de R\$ 1, e está representado por depósitos bancários a vista.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Cotas de fundos de renda fixa

Descrição	30/06/2025		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	4.386	5.588	
Renda fixa			
ID RF Longo Prazo FIC FII (i)	2.300	2.894	Sem vencimento
FIRF ID Soberano (ii)	2.086	2.694	Sem vencimento

(i) O ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNPJ: 50.269.714/0001-78, foi 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

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. As demonstrações financeiras, relativas ao exercício social findo em 31 de julho de 2024, foram devidamente auditadas, com a emissão do relatório do auditor independente em 30 de outubro de 2024 sem modificação de opinião.

- (ii) O **ID Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Simples Longo Prazo CNPJ: 50.191.107/0001-32**, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto. Seu público-alvo são investidores em gerais. Tem por objetivo proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos. As demonstrações financeiras, relativas ao exercício social findo em 31 de maio de 2025, foram devidamente auditadas, com a emissão do relatório do auditor independente em 27 de agosto de 2025 sem modificação de opinião.

No período de 17 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\$ 241 registradas na rubrica de "Resultado com cotas de fundos renda fixa".

b) Cotas de fundos imobiliários

Código	Fundo	Quantidade	Preço unitário	30/06/2025	% PL
BLMG11	Bluemacaw Logística FII	417.034	38,00	15.847	43,87%
BTHF11	FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund	284.091	8,78	2.495	6,91%
EMET11	Emet Multiestratégia FII RL	300.000	9,49	2.847	7,88%
FATN11	FII Athena I	65.179	76,22	4.968	13,75%
ITRI11	Itau Total Return FII	29.600	81,44	2.411	6,67%
RELG11	REC Logística FII	27.712	71,17	1.972	5,46%
SNLG11	Suno Log FII	336	0,75	-	0,00%
Total		1.123.952		30.540	84,54%

- (i) O **Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 34.081.637/0001-71**, foi constituído em 24 de julho de 2019 e iniciou suas atividades em 21 de outubro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. tem como objetivo de investimento aplicar os recursos obtidos com a emissão das cotas prioritariamente na aquisição de ativos imobiliários. Os recursos restantes, correspondentes à parcela do patrimônio do fundo que temporariamente não estiver aplicada em ativos imobiliários, serão investidos em ativos financeiros. As demonstrações financeiras, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, foram devidamente auditadas, com a emissão do relatório do

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

auditor independente em 31 de março de 2025 sem modificação de opinião.

- (ii) O **BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário 45.188.176/0001-57**, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 25 de novembro de 2022, com prazo de duração indeterminado e com público-alvo de investidores em geral, e início de suas atividades em 31 de janeiro de 2023. Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação de seu patrimônio nos seguintes ativos (em conjunto denominados (“Ativos Imobiliários”), observados os limites de concentração definidos no item 0 abaixo: (i) certificados de recebíveis mobiliários (“CRI”), (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”); (iii) letras hipotecárias (“LH”), (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações de empresas, listadas em ambiente de negociação de bolsa ou não, devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Ações Imobiliárias”); (vii) debêntures e demais títulos de dívida corporativa, desde que objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160, e desde que se trata de emissores devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Debêntures”); ; (viii) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, (ix) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Outros Ativos”), (x) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário (“Participações Societárias”); (xi) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FIP”) ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário (“Cotas de FIA”); (xii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“Cotas de FIDC”) (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175 (“Ativos Financeiros”); e (ix) a bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis. As demonstrações

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

financeiras, relativas ao exercício social findo em 30 de setembro de 2024, foram devidamente auditadas, com a emissão do relatório do auditor independente em 13 de dezembro de 2024 sem modificação de opinião.

(iii) **O Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ: 53.523.736/0001-00**, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe ou Fundo”). O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 16 de janeiro de 2024, com prazo de duração indeterminado, e teve o início de suas atividades em 15 de março de 2024. O Fundo é destinado a investidores em geral, tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”) e complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”): (i) certificados de recebíveis mobiliários (“CRI”), (ii) letras hipotecárias (“LH”), (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimentos, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam participação em ativos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os Ativos Financeiros; e (ix) excepcionalmente, a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis. As demonstrações financeiras, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, foram devidamente auditadas, com a emissão do relatório do auditor independente em 25 de março de 2025 sem modificação de opinião.

(iv) **O BRC Renda Corporativa Fundo de Investimentos Imobiliário (anteriormente denominado Fundo de Investimentos Imobiliário Athena I) CNPJ: 30.567.216/0001-02**, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 29 de maio de 2018, e iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2020. Tem por objeto buscar proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição de ativos,

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

direitos relativos a tais ativos ou ainda, a participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ações, debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII's; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundo de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM nº 401, 29 de novembro de 2003 (revogada pela Resolução CVM 84/22); cotas de outros FII's; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letra de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas. As demonstrações financeiras, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, foram devidamente auditadas, com a emissão do relatório do auditor independente em 31 de março de 2025 sem modificação de opinião.

(v) O Itaú Total Return Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 52.270.671/0001-76, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 12 de março de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Tem por objetivo é a obtenção de renda, bem como de eventuais ganhos de capitais, decorrentes do investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, por meio do investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"). As demonstrações financeiras, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2024, foram devidamente auditadas, com a emissão do relatório do auditor independente em 23 de setembro de 2024 sem modificação de opinião.

(vi) O Fundo de Investimento Imobiliário Rec Logística CNPJ: 37.112.770/0001-36, constituído em 04 de maio de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

cotas em 10 de setembro de 2020, data de início das atividades. Foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais ou industriais ("Imóveis alvo") e, complementarmente, em direitos reais sobre imóveis alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis alvo e direitos reais sobre os imóveis alvo, o Fundo poderá adquirir (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre imóveis alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis alvo ou direitos reais sobre imóveis alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários. As demonstrações financeiras, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, foram devidamente auditadas, com a emissão do relatório do auditor independente em 19 de março de 2025 sem modificação de opinião.

(vii) O Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 40.041.711/0001-29, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em 27 de novembro de 2020 e iniciou suas atividades em 26 de março de 2021. Tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (a) diretamente em bens imóveis do segmento logístico ou industrial em geral, prontos ou pendentes de desenvolvimento, localizados em todo território nacional, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (b) indiretamente mediante a aquisição de (i) SPE; (ii) cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis da mesma natureza do primeiro item, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis da mesma natureza do primeiro item; e (c) cotas de fundos de investimento em participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis da mesma natureza do primeiro item. As demonstrações financeiras, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, foram devidamente auditadas, com a emissão do relatório do auditor independente em 05 de abril de 2024, sem modificação de opinião.

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 17 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo apropriou receita com cotas de fundos no valor de R\$ 6.299 registradas na rubrica de “Resultado com cotas de fundos imobiliários”.

6. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo mensura instrumentos financeiros e propriedades para investimento ao valor justo, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo CPC 46 e pela Instrução CVM 516/2011. Os ativos são categorizados na seguinte hierarquia de mensuração ao valor justo:

- (i) **Nível 1:** Refere-se a ativos e passivos cujo valor justo é baseado em preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos. Esses preços são observáveis e disponíveis publicamente.
- (ii) **Nível 2:** Inclui ativos e passivos cujo valor justo é baseado em inputs observáveis, mas que não são cotados em mercados ativos. Isso pode envolver cotações de preços de ativos semelhantes ou taxas de juros de mercado. Este nível é representado por CRIs.
- (iii) **Nível 3:** Refere-se a ativos e passivos cujo valor justo é mensurado com base em informações não observáveis, ou seja, informações que não estão disponíveis publicamente e que envolvem julgamentos significativos da administração.

Em 30 de junho de 2025

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	5.588	-	5.588
Cotas de fundos de investimento imobiliário	30.540	-	-	30.540
Total	30.540	5.588	-	36.128

7. 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

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do patrimônio líquido e consequentemente, 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 a 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

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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 à 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 do setor imobiliário: O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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 responsabilizado 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 coinvestimento: O Fundo poderá coinvestir com outros Fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por afiliadas da administradora e/ou da gestora, os quais poderão ter participações maiores que os 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 investimentos com cotistas, os cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados cotistas participarem de investimentos 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

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

envolvidas, dentre outros fatores.

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 pelo Fundo, o cotista 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 do Fundo, 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.

8. 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 17 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. 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.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 32.653.875,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 1,106312, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 36.125.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

período foram os seguintes:

Período	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Valor da cota teórica	Patrimônio líquido médio
De 17/02/2025 a 30/06/2025	10,63%	1,106312	1,1845248	34.209
Em 17/02/2025 (*)	-	1,000000	1,000000	-

(*) Data de início do Fundo.

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

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

11. 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, cotas de fundos de investimento imobiliários ou quaisquer outros ativos financeiros permitidos, conforme regulação.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela assembleia de cotistas, com exceção da primeira emissão de cotas, sendo que caso haja, a necessidade da entrega destes, ela ocorrerá fora do ambiente da B3.

No período de 17 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, houve emissão de 32.083.475,00 cotas no montante de R\$ 32.083, integralizadas mediante a entrega de ativos, representados por cotas de fundos imobiliários.

b) Amortizações e resgates de cotas

A amortização e o resgate final de cotas poderão ser realizados: (i) em moeda corrente nacional, por meio ordem de pagamento, débito e crédito a conta corrente do Fundo, transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas no regulamento.

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela assembleia de cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas no regulamento.

No período de 17 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.

12. 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.

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 17 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 o Fundo distribuiu dividendos no valor de R\$ 2.396.

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	De 17/02/2025 a 30/06/2025
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários:	2.433
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	2.433
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	39
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras (cota renda Fixa)	39
Outras receitas/despesas	(59)
(-) Taxa de administração	(59)
Resultado financeiro líquido	2.413
Dividendos distribuídos	2.396
% de distribuição de dividendos	99,00%

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Suno Gestora de Recursos 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.

14. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

A taxa de administração do Fundo, pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia paga à Administradora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao percentual de 0,20% a ser calculado sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo, observado, ainda, o valor mínimo mensal de R\$ 15.

A Taxa de Gestão do Fundo, paga à Gestora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao valor de 0,50% ao ano, com valor mínimo mensal de R\$ 15, a partir do

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13º mês de constituição do Fundo.

As taxas acima deverão são pagas aos prestadores de serviços, 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, e serão variação positiva do IGP-M do período.

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

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

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

No período de 17 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de administração e gestão foi no valor de R\$ 68.

b) Encargos debitado ao Fundo

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

Despesas	De 17/02/2025 a 30/06/2025	
	Valores	% PL Médio
Taxa de administração	(68)	0,20%
Despesas do sistema financeiro	(11)	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	(1)	0,00%
Outras despesas	(22)	0,06%
Total	(102)	0,29%

O patrimônio líquido médio para o período de 17 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 foi de R\$ 34.209.

15. 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 RCMV 175/22:

- (iv) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCMV 175;
- (v) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVN 175;
- (vi) 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 RCVN 175;
- (vii) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (viii) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (ix) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

16. 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 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

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

17. Alterações estatutárias

Em 20 de fevereiro de 2025, por meio do Instrumento Particular de alteração, foi alterado o regulamento do Fundo para estar de acordo com os requisitos mínimos para a B3.

18. 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.

19. 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.

20. 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:

PISA VII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.030.677/0001-15

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de fevereiro de 2025 (Início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento;
e
- ID Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Simples Longo Prazo

21. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

22. Diretor e Contador

David Rosset

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ - 124459/O
