N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE
30/06/2026 - EXERCÍCIO

Conteúdo

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

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 05 de março de 2026 (data da transferência de administração) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção De Opinião

SALDO INICIAIS

Fomos contratados para auditar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período findo em 04 de março de 2026 (data da transferência de administração), cujo relatório de auditoria foi emitido em 28 de setembro de 2026, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: *"**AUSÊNCIA DE REPRESENTAÇÃO -** Conforme descrito na Nota Explicativa no 24, em 15 de janeiro de 2026 foi decretada, por meio do Ato do Presidente do Banco Central do Brasil no 1.375, a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, então administradora do Fundo. Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso às Representações Formais da Administração e dos responsáveis pela governança, conforme requerido pela NBC TA 580 (R1), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Como consequência dessa limitação no alcance dos nossos trabalhos, não nos foi possível, ainda que por meio da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre assuntos relevantes relacionados às demonstrações financeiras, incluindo, mas não se limitando: (i) à eventual existência de ativos e passivos não registrados; (ii) ao cumprimento, pela Administração e pelos responsáveis pela governança, de suas responsabilidades quanto à elaboração, apresentação adequada e integridade das demonstrações financeiras; e (iii) à confirmação de que todas as informações e explicações relevantes e necessárias à execução dos trabalhos de auditoria tenham sido integralmente disponibilizadas.; **SALDO INICIAIS-** Fomos contratados para auditar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, cujo relatório de auditoria foi emitido em 28 de setembro de 2026, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: "**AUSÊNCIA DE REPRESENTAÇÃO -** Conforme descrito na Nota Explicativa no 25, em 15 de janeiro de 2026 foi decretada, por meio do Ato do Presidente do Banco Central do Brasil no 1.375, a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, então administradora do Fundo. Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso às Representações Formais da Administração e dos responsáveis pela governança, conforme requerido pela NBC TA 580 (R1), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Como consequência dessa limitação no alcance dos nossos trabalhos, não nos foi possível, ainda que por meio da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre assuntos relevantes relacionados às demonstrações financeiras, incluindo, mas não se limitando: (i) à eventual existência de ativos e passivos não*

registrados; (ii) ao cumprimento, pela Administração e pelos responsáveis pela governança, de suas responsabilidades quanto à elaboração, apresentação adequada e integridade das demonstrações financeiras; e (iii) à confirmação de que todas as informações e explicações relevantes e necessárias à execução dos trabalhos de auditoria tenham sido integralmente disponibilizadas.; ***SALDOS INICIAIS -*** *As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório foi emitido em 23 de setembro de 2024, com abstenção de opinião em razão do seguinte assunto: "Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2024 o Fundo apresentava participação na Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R$ 67.554 mil, representando 98,12% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até o final de nossos trabalhos, não tivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da referida companhia, tampouco recebemos laudo de avaliação patrimonial para atualização da carteira a valores de mercado. Dessa forma, não nos foi possível concluir sobre os saldos apresentados em 30 de junho de 2024." Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 5, os saldos do exercício findo em 30 de junho de 2024 foram reapresentados e até a emissão desse relatório de auditoria não nos foram disponibilizadas evidências de auditoria nos permitisse concluir sobre os ajustes realizados e não obtivemos acesso aos papéis de trabalho dos auditores anteriores para fins de revisão dos saldos iniciais. Como consequência dos assuntos mencionados, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados em 30 de junho de 2024 conforme determina a norma técnica de auditoria NBC TA 510, e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.;* ***COMPANHIA INVESTIDA-*** *Em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía investimento na Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R$ 376.334 mil, representando 101,24% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório, não obtivemos acesso às demonstrações financeiras, ao livro de ações, nem ao laudo de avaliação da companhia investida. Nesse contexto, não nos foi possível realizar procedimentos alternativos de auditoria que permitissem obter evidência sobre a propriedade e o saldo do investimento registrado em 30 de junho de 2025, bem como sobre seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.; e* ***OUTROS VALORES A RECEBER-*** *Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía registrado na rubrica "Outros valores a receber" o montante de R$ 5.135 mil, cujo saldo representa 1,38% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório, não recebemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes para validação da natureza e adequação deste saldo. Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre sua adequação, nem sobre a necessidade de ajustes e de seus impactos no ativo, resultado e patrimônio líquido do Fundo em 30*

de junho de 2025." Como consequência dos assuntos mencionados, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados em 30 de junho de 2025 conforme determina a norma técnica de auditoria NBC TA 510, e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.; ***COMPANHIA INVESTIDA*** *- Em 04 de março de 2026 (data da transferência de administração), o Fundo possuía investimento na companhia Terra Firma Realty S.A, no montante de R$ 390.083 mil, representando 99,64% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório, não obtivemos acesso às demonstrações financeiras, ao livro de ações, nem ao laudo de avaliação da companhia investida. Nesse contexto, não nos foi possível realizar procedimentos alternativos de auditoria que permitissem obter evidência sobre a propriedade e o saldo do investimento registrado em 04 de março de 2026, bem como sobre seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.; e* ***CONTRATO DE OPÇÃO DE COMPRA*** *- Em 04 de março de 2026 (data da transferência de administração), o Fundo possuía registrado na rubrica " Contrato de opção de compra" o montante de R$ 5.135 mil, cujo saldo representa 1,31% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório, não recebemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes para validação da natureza e adequação deste saldo. Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre sua adequação, nem sobre a necessidade de ajustes e de seus impactos no ativo, resultado e patrimônio líquido do Fundo em 04 de março de 2026.* Como consequência dos assuntos mencionados, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados em 04 de março de 2026 conforme determina a norma técnica de auditoria NBC TA 510, e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do período de 05 de março de 2026 a 30 de junho de 2026.

COMPANHIA INVESTIDA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimento em companhia de capital fechado no montante de R$ 390.083 mil, representando 99,72% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório, não obtivemos acesso às demonstrações financeiras, ao livro de ações, nem ao laudo de avaliação da companhia investida. Nesse contexto, não nos foi possível realizar procedimentos alternativos de auditoria que permitissem obter evidência sobre a propriedade e o saldo do investimento registrado em 30 de junho de 2026, bem como sobre seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.

CONTRATO DE OPÇÃO DE COMPRA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía registrado na rubrica " Contrato de opção de compra" o montante de R$ 5.135 mil, cujo saldo representa 1,31% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório, não recebemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes para validação da natureza e adequação deste saldo. Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre sua adequação, nem sobre a necessidade de ajustes e de seus impactos no ativo, resultado e patrimônio líquido do Fundo em 30 de junho de 2026.

Ênfase

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

Conforme demonstrado na posição financeira do Fundo, em 30 de junho de 2026 o Fundo não possuía disponibilidades para liquidar seus passivos, consequentemente, a liquidação das obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de capital pelos cotistas do Fundo.

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

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

Blumenau - SC, 28 setembro 2026.

NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

São Paulo, SP
+55 11 3568 2868
Av. Faria Lima, 3144

Curitiba, PR
+55 41 2101 1690
R. Pasteur, 463, 13° andar

Blumenau, SC
+55 47 3288 1979
R. Itapiranga, 233, sl. 17

Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.101.312/0001-02

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Ativo circulante	**8**	**-**	**22**	**0,01**
Caixa e equivalente de caixa	**7**	**-**	**1**	**-**
Disponibilidades	**7**	**-**	**1**	**-**
Banco conta movimento	7	-	1	-
Outros valores	**1**	**-**	**21**	**0,01**
Despesas antecipadas	1	-	21	0,01
Ativo não circulante	**395.218**	**101,03**	**381.469**	**102,62**
Investimentos	**395.218**	**101,03**	**381.469**	**102,62**
Ações de companhias fechadas	390.083	99,72	376.334	101,24
Contrato de opção de compra	5.135	1,31	5.135	1,38
Total do ativo	**395.226**	**101,03**	**381.491**	**102,63**
Passivo				
Passivo circulante	**4.053**	**1,03**	**9.773**	**2,88**
Valores a pagar	**1.485**	**0,37**	**7.205**	**1,93**
Taxa de gestão	585	0,14	6.389	1,72
Taxa de administração	332	0,08	227	0,06
Taxa de consultoria	240	0,06	240	0,06
Taxa de fiscalização CVM	28	0,01	-	-
Outros valores a pagar	300	0,08	349	0,09
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**2.568**	**0,66**	**2.568**	**0,95**
Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A.	2.568	0,66	2.568	0,95
Total do passivo	**4.053**	**1,03**	**9.773**	**2,88**
Patrimônio líquido	**391.173**	**100,00**	**371.718**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido	**395.226**	**101,03**	**381.491**	**102,88**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.101.312/0001-02

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração do Resultado dos Períodos de 05 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 1º de julho de 2025 a 04 de março de 2026 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 05/03/2026 a 30/06/2026	Período de 01/07/2025 a 04/03/2026	Exercício findo em 30/06/2025
Composição do resultado dos períodos/exercícios			
Cotas de fundo de investimento	**-**	**-**	**1**
Valorização de cotas de fundo de investimento	-	-	1
Outras receitas operacionais	**-**	**16.286**	**-**
Reversão de provisões do exercício anterior	-	6.127	-
Outras receitas operacionais	-	10.159	-
Demais despesas	**(338)**	**(1.018)**	**(4.634)**
Despesa de taxa de gestão	(251)	(738)	(3.971)
Despesas de taxa de administração	(85)	(95)	(351)
Despesas com serviços do sistema financeiro	(2)	(9)	(18)
Taxa de cobrança	-	(117)	-
Serviços contábeis	-	(34)	-
Despesas com taxa de fiscalização CVM	-	(23)	(66)
Auditoria e serviços de avaliação	-	-	(97)
Taxa de consultoria	-	-	(20)
Outras despesas operacionais	-	(2)	(111)
Resultados dos períodos/exercícios	**(338)**	**15.268**	**(4.633)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.101.312/0001-02

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Períodos de 05 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 1º de julho de 2025 a 04 de março de 2026 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 30 de junho de 2025

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

	Cotas de investimentos subscritas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2024	**71.657**	**274.947**	**346.604**
Cotas de investimentos integralizadas	29.747	-	29.747
Prejuízo do período	-	(4.633)	(4.633)
Saldo em 30 de junho de 2025	**101.404**	**270.314**	**371.718**
Cotas de investimentos integralizadas	4.525	-	4.525
Lucro do exercício	-	15.268	15.268
Saldo em 31 de março de 2026 (data de transferência de administração)	**105.929**	**285.582**	**391.511**
Prejuízo do período	-	(338)	(338)
Saldo em 30 de junho de 2026	**105.929**	**285.244**	**391.173**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.101.312/0001-02

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Períodos de 05 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 1º de julho de 2025 a 04 de março de 2026 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 05/03/2026 a 30/06/2026	Período de 01/07/2025 a 04/03/2026	Exercício findo em 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Compra de renda fixa - títulos públicos	-	-	(167)
Venda de renda fixa - títulos públicos	-	-	169
Pagamento de taxa de gestão	-	(589)	(395)
Pagamento de taxa de administração	-	(192)	(150)
Pagamento de auditoria e serviços de avaliação	-	-	(97)
Pagamento de consultoria	-	(34)	-
Demais pagamentos	-	(128)	(116)
Pagamento de taxa CVM	-	(2)	(26)
Caixa líquido das atividades operacionais	**-**	**(945)**	**(782)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de investimentos imobiliários	-	(3.483)	(29.050)
Caixa líquido das atividades de investimento	**-**	**(3.483)**	**(29.050)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	-	4.435	29.747
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**4.435**	**29.747**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa	**-**	**7**	**(85)**
Caixa e equivalentes de caixa no início dos períodos/exercício	1	1	86
Caixa e equivalentes de caixa no final dos períodos/exercício	1	8	1
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa	**-**	**7**	**(85)**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Resultado dos períodos/exercício	**(338)**	**15.268**	**(4.633)**
Resultado com cotas de fundos de investimento	-	-	(1)
Redução (aumento) de outros ativos	(1)	(10.159)	(1)
(Redução) aumento de outros passivos	339	(6.054)	3.853
Caixa líquido das atividades operacionais	**-**	**(945)**	**(782)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 43.101.312/0001-02

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos Períodos de 05 de março de 2026 a 30 de junho de 2026; de 1º de julho de 2025 a 04 de março de 2026 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

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

1. Contexto operacional

O **Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"),** iniciou suas atividades em 23 de fevereiro de 2022, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo regulamento, seus anexos, pela Lei nº 8.668/93, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM no 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe")

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo descrito no anexo do Fundo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no anexo do regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

O objetivo do Fundo não representa, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo ou de seus prestadores de serviços essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A Classe Única do Fundo, é destinada a receber aplicações exclusivamente de investidores profissionais, conforme regulamentação em vigor.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade ilimitada, inexistindo restrição de responsabilidade vinculada ao valor das cotas subscritas, nos termos do parágrafo único, do artigo 18, da Resolução CVM n 175/22.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para os períodos de 05 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 04 de março de 2026, em função da transferência da administração do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 28 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento: Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração: Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- **Aluguéis a receber:** representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas

pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

- **Nível 3 –** Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

3.5. Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos

além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalente de caixa

As posições dos saldos em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo da conta "Banco conta movimento" está representado por depósito à vista conforme abaixo:

30 de junho de 2026

	Valor de mercado
Depósito à vista	7
	7

30 de junho de 2025

	Valor de mercado
Depósito à vista	1
	1

O Fundo obteve os seguintes resultados com títulos e valores mobiliários:

	De 05/03/2026 a 30/06/2026	De 1º/07/2025 a 04/03/2026	30/06/2025
Cotas de fundos de investimento	-	-	1
Total	**-**	**-**	**1**

5. Propriedades para investimento

Em 30 junho de 2026 e 2025, o Fundo detém participação em ações de companhias fechadas, conforme demonstrado abaixo:

	30/06/2026	
Ações de companhias fechadas	**Quantidade**	**Valor Justo**
Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A.	99.308.313	390.083

	30/06/2025	
Ações de companhias fechadas	**Quantidade**	**Valor Justo**
Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A.	95.808.313	376.334

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos Períodos de 05 de março de 2026 a 30 de junho de 2026; de 1º de julho de 2025 a 04 de março de 2026 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

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

Descrição da companhia

A Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. (anteriormente denominada América 70 Empreendimentos e Participações S.A.) possui como objeto social "(i) participação no capital de outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no país ou no exterior ("holding"); (ii) incorporação de empreendimentos imobiliários; (iii) compra e venda de imóvel próprio; e (iv) consultoria em intermediações imobiliárias".

Em Assembleia Geral Extraordinária da Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. (antes América 70 Empreendimentos e Participações S.A.) realizada em 21 de julho de 2022, por unanimidade de votos, foram aprovadas as seguintes deliberações:

i. Integralizar neste ato, o capital subscrito de R$ 300,00 (trezentos reais), em moeda corrente nacional, passando o mesmo estar totalmente subscrito e integralizado, no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) e ato seguinte, aprovar o aumento do capital social da Companhia, por subscrição de ações no valor de R$ 17.553.677,00 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete reais), mediante a emissão de 17.553.677 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete) novas ações ordinárias nominativas e sem valo nominal, ao preço de R$1,00 (um real) por ação, a serem integralizadas mediante a conferência de imóveis do Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária da América 70 Empreendimentos e Participações S.A. realizada em 02 de setembro de 2022, por unanimidade de votos, foram aprovadas as seguintes deliberações:

i. Integralizar o capital subscrito de R$ 300,00 (trezentos reais) em moeda corrente nacional e ato seguinte, aprovar o aumento do capital social da Companhia, por subscrição no valor de R$ 17.553,6770 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete reais), mediante a emissão de 17.553.677 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete) novas ações ordinárias nominativas e sem valo nominal, ao preço de R$ 1,00 (um real) por ação, a serem integralizadas mediante a conferência de 17.553.677 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete) ações da Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.405.106.0001-03, pelo Fundo; e

ii. Aprovar a contratação da empresa avaliadora.

Em Assembleia Geral Extraordinária da América 70 Empreendimentos e Participações S.A. realizada em 21 de junho de 2023, por unanimidade de votos, foram aprovadas as seguintes deliberações:

i. Aprovar o aumento de capital social da Companhia em R$ 5.000 (cinco milhões de reais), passando de R$ 17.554,1770 (dezessete milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil e cento e setenta e sete reais), para R$ 22.554,1770 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil e cento e setenta e sete reais), mediante a emissão de 5.000.000 (cinco milhões) de novas ações ordinárias nominativas, ao preço de emissão de R$ 1,00 (um real) por ação. As ações ordinárias emitidas no aumento do capital ora aprovado são totalmente subscritas e, neste ato parcialmente integralizadas mediante a conferência de R$ 2.650 (dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais) pelo Fundo, sendo o valor remanescente de R$ 2.350 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais) a ser integralizados no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de assinatura da ata.

Movimentação ocorrida das propriedades para investimento no período:

Em 30 de junho de 2026

Imóveis	Saldo em 30/06/2025	Aquisição	Outros	Saldo em 30/06/2026
Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A.	376.334	3.500	10.249	390.083
Total	**376.334**	**3.500**	**10.249**	**390.083**

Em 30 de junho de 2025

Imóveis	Saldo em 30/06/2025	Aquisição	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2026
Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A.	348.081	22.555	-	376.334
Total	**348.081**	**22.555**	**-**	**376.334**

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui o montante de R$ 2.568 (R$ 2.568 em 2025) a integralizar na companhia investida, decorrente do aumento de capital.

6. Outros valores e bens

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, o Fundo possui direitos no montante de R$ 5.135, decorrentes das 1ª, 2ª e 3ª Opções de Compras, firmadas entre o Fundo e a Cosbat Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 17 de agosto de 2021, efetivada em 29 de março de 2022, para aquisição de 3 imóveis descritos abaixo:

1ª Opção de Compra: R$ 1.801
Direitos inerentes ao contrato de Opção de Compra e Venda de Imóvel, pelo valor de R$2.565, da metade de uma área de terreno do imóvel de matrícula nº 11.221, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA, situado à Rua Felinto Bastos, de propriedade pessoa identificada no contrato. (Imóvel 1);

2ª Opção de Compra: R$ 1.801
Direitos inerentes ao contrato de Opção de Compra e Venda de Imóvel, pelo valor de R$2.565, da outra metade de uma área de terreno do imóvel de matrícula nº 11.221, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA, situado à Rua Felinto Bastos, de propriedade pessoas identificadas no contrato. (Imóvel 2); e

3ª Opção de Compra: R$ 1.533
Detentora de Opção de Compra e Venda de Imóvel, pelo valor de R$ 2.185, do imóvel de matrícula nº 23.734, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA, situado à Rua Professor Lemos de Brigo, nº 184, antigo nº 4, Morro Gavazza, Barra, Salvador – BA, de propriedade pessoas identificadas no contrato. (Imóvel 3).

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os ativos e os ativos financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido é de R$ 371.718, representado por 31.066.794,482620 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 11,965136.

Em 04 de março de 2026, o patrimônio líquido é de R$ 391.468, representado por 31.432.981,086688 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 12,454046.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido é de R$ 391.173, representado por 31.432.981,086688 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 12,444655.

8. Rentabilidade

Nos períodos, a rentabilidade, o valor da cota e o patrimônio líquido médio, foram conforme quadro demonstrado abaixo:

Períodos	**Patrimônio líquido médio**	**Valor da cota (R$)**	**Rentabilidade %**
Período de 05/03/2026 a 30/06/2026	391.342	12,44465	(0,09%)
Período de 1º/07/2025 a 04/03/2026 (¹)	384.795	12,45543	4,10%
Exercício findo em 30/06/2025	330.423	11,96514	(0,52%)

(¹) data de transferência de administração.

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

9. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo referentes aos períodos, estão assim demonstrados:

	De 05/03/2026 a 30/06/2026	**s/ PL médio**	**De 1º/07/2025 a 04/03/2026**	**s/ PL médio**
Patrimônio líquido médio	**391.342**		**384.795**	
Despesas				
Despesa de taxa de gestão	(251)	(0,06%)	(738)	(0,19%)
Despesas de taxa de administração	(85)	(0,02%)	(95)	(0,02%)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	-	-	(23)	(0,01%)
Despesas com serviços do sistema financeiro	(2)	(0,00%)	(9)	(0,00%)
Serviços contábeis	-	-	(34)	(0,01%)
Taxa de cobrança	-	-	(117)	(0,03%)
Outras despesas operacionais	-	-	(2)	(0,00%)
Total de despesas	**(338)**	**(0,08%)**	**(1.018)**	**(0,26%)**

	30/06/2025	s/ PL médio
Patrimônio líquido médio	**330.423**	
Despesas		
Despesa de taxa de gestão	(3.971)	(1,20%)
Despesas de taxa de administração	(351)	(0,11%)
Auditoria e serviços de avaliação	(97)	(0,03%)
Taxa de consultoria	(20)	(0,01%)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(66)	(0,02%)
Despesas com serviços do sistema financeiro	(18)	(0,01%)
Outras despesas operacionais	(111)	(0,03%)
Total de despesas	**(4.634)**	**(1,41%)**

10. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

11. Características, negociação, emissão, resgate e amortização de cotas

11.1. Características e emissão de cotas

As cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias Especiais de cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas no regulamento e na regulamentação aplicável.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos Períodos de 05 de março de 2026 a 30 de junho de 2026; de 1º de julho de 2025 a 04 de março de 2026 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

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

Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2° da Lei 8.668/93 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação do Fundo e segundo os procedimentos previstos no regulamento.

O Fundo iniciou suas operações quando o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.

A primeira emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo.

Após a primeira emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor.

O preço de emissão das cotas objeto da nova emissão de cotas do Fundo deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) no valor de mercado das cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, apurado com base na média das cotações dos últimos 30 (trinta) pregões que antecederem (a) a data de aprovação da nova emissão; ou (b) data a ser fixada nos documentos de sua oferta. Em caso de emissões aprovadas em assembleia especial de cotistas, o preço de emissão de novas cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do gestor.

As cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de ativos alvo e/ou de ativos financeiros, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos documentos de subscrição e compromissos de investimento, conforme o caso.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve emissão de 2.249.852,690060 novas cotas pelo montante de R$ 29.747.

No período de 1º de julho de 2025 a 04 de março de 2026, houve emissão de 2.249.852,690060 novas cotas pelo montante de R$ 4.525.

No período de 05 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, não houve emissão de cotas.

11.2. Amortização e resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou amortização total do Fundo, conforme aplicável.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, o administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No período de 05 de março de 2026 a 30 de junho de 2026 e período de 1º de julho de 2025 a 03 de março de 2026 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

11.3. Negociação de cotas

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as cotas devidamente integralizadas pelos cotistas, em conformidade com os boletins de subscrição, sendo vedada a negociação das cotas subscritas, mas não integralizadas. O eventual adquirente de cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos no regulamento, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das disposições contidas no regulamento por meio da celebração do termo de adesão.

12. Remuneração dos prestadores de serviço

A administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração de valor equivalente a R$ 22 mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data de 01 de agosto de 2025, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA, no período.

A gestora receberá, a título de remuneração, nos termos do contrato de gestão o valor equivalente a R$ 65 mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data de 01 de agosto de 2025, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA.

A remuneração pelos serviços de custódia está inclusa na taxa de administração.

A taxa de administração e a taxa de gestão serão calculadas mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da data de início do Fundo. o cálculo da taxa de administração e da taxa de gestão levará em conta a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252 dias.

Não será cobrada taxa de ingresso e taxa de saída.

Não será cobrada taxa de performance.

As despesas para os períodos estão assim representadas:

	De 05/03/2026 a 30/06/2026	De 1º/07/2025 a 04/03/2026	30/06/2025
Taxa de gestão	(251)	(738)	(3.971)
Taxa de administração	(85)	(95)	(351)
Total	**(336)**	**(833)**	**(4.322)**

13. Serviços de terceiros contratados pelo fundo

13.1. Custódia

A administradora contratou a Planner Corretora de Valores S.A. para o serviço de custódia qualificada.

13.2. 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.

13.3. Prestadores de serviços ao Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo estão descritos a seguir:

Custódia:	Planner Corretora de Valores S.A.
Controladoria:	Planner Corretora de Valores S.A.
Escrituração:	Planner Corretora de Valores S.A.
Gestão:	Altavista Capital Ltda.

14. Demandas judiciais

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

15. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros ativos imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos ativos imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

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

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do imóvel e, eventualmente, de outros ativos imobiliários, e o saldo restante para os ativos de renda fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento diversificar os ativos imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos ativos imobiliários e ativos de renda fixa.

Riscos tributários. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo

fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;(ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii)o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variáveis realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09. Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que há existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda

de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário. Nada obstante aos riscos relacionados nos parágrafos anteriores, bem como as regras e tratamentos tributários descritos neste Artigo, a Administradora se compromete a cumprir com todas as obrigações legais de sua responsabilidade, para mitigar as possibilidades de alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e aos seus cotistas.

Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

Risco de vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação do imóvel, ainda que o administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.

Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476. Tendo em vista que as cotas objeto da primeira emissão do Fundo serão ofertadas nos moldes da Instrução CVM 476, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

Risco de revisão judicial dos contratos de locação. Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de desvalorização dos ativos imobiliários. Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Imóvel e, eventualmente, em outros ativos imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. 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 dos imóveis locados e, por consequência, sobre as cotas.

Risco de alteração da legislação aplicável à locação. As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

16. Divulgação de informações

As informações periódicas e eventuais do fundo devem ser divulgadas na página do Fundo, da Administradora ou da Gestora, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os cotistas.

A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do fundo, da classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas.

17. Tributação

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

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

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

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem 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 e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente

em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

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.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art. 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

18. Partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor, ou as partes a eles relacionados. A Nota explicativa nº11 demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços, que foram realizados conforme demonstrados abaixo:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	Saldo em 30/06/2026
Taxa de administração	Planner DTVM S.A.	Administradora	332
Taxa de gestão	Altavista Capital Ltda.	Gestora	585
Total			**917**

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 05/03/2026 a 30/06/2026
Taxa de administração	Planner DTVM S.A.	Administradora	(85)
Taxa de gestão	Altavista Capital Ltda.	Gestora	(251)
Total			**(336)**

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	Saldo em 04/03/2026
Taxa de administração	Reag DTVM S.A.	Administradora	247
Taxa de gestão	B6 Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	334
Total			**581**

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 1º/07/2025 a 04/03/2026
Taxa de administração	Reag DTVM S.A.	Administradora	(95)
Taxa de gestão	B6 Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	(738)
Total			**(833)**

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	Saldo em 30/06/2025
Taxa de administração	Reag DTVM S.A.	Administradora	227
Taxa de gestão	B6 Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	6.389
Total			**6.616**

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2025
Taxa de administração	Reag DTVM S.A.	Administradora	(351)
Taxa de gestão	B6 Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	(3.971)
Total			**(4.322)**

19. Demonstrativo do valor justo

Em 30 de junho de 2026

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Ações de companhias fechadas	-	-	395.218	395.218
Total do Ativo	**-**	**-**	**395.218**	**395.218**

Em 30 de junho de 2025

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Ações de companhias fechadas	-	-	381.469	381.469
Total do Ativo	**-**	**-**	**381.469**	**381.469**

20. Deliberações em assembleia

Em 17 de julho de 2025, por meio da assembleia geral e especial de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ a alteração da taxa de administração e da taxa de gestão, com a consequente alteração dos itens 7.1 e 7.2 do anexo I do regulamento, bem como a alteração da denominação do Fundo; e
- ✓ a consolidação do regulamento do Fundo, a fim de contemplar as alterações realizadas, bem como a autorização para que a administradora pratique todos os atos necessários para a efetivação das deliberações aprovadas.

Em 03 de março de 2026, por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ destituição da atual administradora e da atual gestora do exercício das funções de administração fiduciária e gestão da carteira de ativos do Fundo;
- ✓ eleição e contratação da Planner Corretora de Valores S.A. como nova administradora e da Altavista Capital Ltda. como nova gestora do Fundo;
- ✓ alteração e consolidação do regulamento do Fundo para refletir a substituição da administradora e da gestora, além de atualização da taxa de gestão; e
- ✓ outorga de poderes à nova administradora e à nova gestora para a prática de todos os atos necessários à implementação das deliberações aprovadas.

21. 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.

22. Eventos subsequentes

Não há evento subsequente que requeresse a divulgação até a emissão destas demonstrações financeira.

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

Claudia Siola Cianfarani
Diretora

***