N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

EQR RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 63.279.539/0001-41

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 período	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

EQR RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Opinião Com Ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do EQR Retrofit 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 30 de janeiro de 2026 (transferência de administração) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações para o período de 30 de janeiro de 2026 (transferência de administração) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base Para Opinião Com Ressalva

IMÓVEL A PAGAR

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía obrigação decorrente da aquisição de imóvel no montante de R$ 7.269 mil. Até a data de emissão deste relatório, não nos foi disponibilizada documentação apropriada e suficiente que nos permitisse validar a composição e a adequação do referido passivo. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente quanto à adequação do saldo registrado em 30 de junho de 2026, nem determinar a necessidade de eventuais ajustes nas demonstrações financeiras do Fundo.

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 com ressalva.

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. Não determinamos outros principais assuntos, além dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para opinião com ressalva".

Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras do período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 29 de janeiro de 2026 (transferência de administração), foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório foi emitido em 03 de agosto de 2026, com opinião com ressalva em função do seguinte assunto: "*Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, em 29 de janeiro de 2026, o Fundo mantinha registrado em sua carteira um imóvel classificado como propriedade para investimento pelo montante de R$ 8.348 mil, equivalente a 1.807% de seu patrimônio líquido, sendo R$ 8.100 mil correspondentes ao valor justo e R$ 248 mil a custos de transação. Contudo, nos termos dos artigos 3º e 6º da ICVM nº 516, o referido imóvel deveria ter sido reconhecido inicialmente pelo seu custo de aquisição, acrescido dos gastos diretamente atribuíveis à transação, totalizando R$ 6.248 mil. Dessa forma, concluímos que o ativo se encontra superavaliado em R$ 248 mil, em razão da contabilização inadequada dos custos de transação, e que o resultado do exercício está subavaliado em R$ 1.852 mil, em decorrência do reconhecimento inicial do imóvel pelo valor justo, em vez do custo de aquisição*".

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.

Blumenau - SC, 28 de setembro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 63.279.539/0001-41

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

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

Aplicações/especificações	Notas explicativas	30 de junho de 2026 Saldo contábil	% sobre PL
Ativo circulante			
Caixa e equivalente de caixa		**11**	**1,08%**
Disponibilidades	**4**	**11**	**1,08%**
Conta corrente - Bancos		11	1,08%
Despesas antecipadas		**3**	**0,29%**
Taxa de fiscalização CVM e Anbima		3	0,29%
Ativo não circulante			
Propriedade para investimentos	**5**	**8.348**	**819,23%**
Imóvel para renda		8.348	819,23%
Total do ativo		**8.362**	**820,61%**
Passivo circulante			
Obrigações a pagar		**2.486**	**243,96%**
Obrigações por aquisição de imóveis	**5 | 7**	2.412	236,70%
Taxa de administração	**17**	54	5,30%
Taxa de gestão	**17**	5	0,49%
Taxa de custódia	**17**	3	0,29%
Auditoria		12	1,18%
Passivo não circulante		**4.857**	**476,64%**
Obrigações a pagar		**4.857**	**476,64%**
Obrigações por aquisição de imóveis	**5 | 7**	4.857	476,64%
Total do passivo		**7.343**	**720,61%**
Patrimônio líquido	**9**	**1.019**	**100,00%**
Capital social		1.192	116,98%
Lucros (prejuízos) acumulados		(173)	-16,98%
Total do passivo e patrimônio líquido		**8.362**	**820,61%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 63.279.539/0001-41

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

Demonstração do Resultado do Período de 05 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do Resultado do Periodo	Notas explicativas	05/11/2025 a 30/06/2026
Outras receitas (despesas)		**(173)**
Despesa de taxa de administração	**14 | 16 | 19**	(113)
Despesa de taxa de gestão	**16 | 19**	(5)
Despesa de custódia	**16**	(20)
Taxa de fiscalização CVM	**16**	(17)
Outras despesas	**16**	(18)
Resultado líquido do período		**(173)**
Quantidade de cotas em circulação	**9 | 10**	3.122,8307
Resultado líquido por cota (em reais)		**(55,40)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 63.279.539/0001-41

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do período de 05 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Quantidade de cotas	Capital social	(Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 05 de novembro de 2025					
Integralização de cotas	**10**	3.122,8307	1.192	-	1.192
Resultado do período			-	(173)	(173)
Saldos em 30 de junho de 2026		**3.122,8307**	**1.192**	**(173)**	**1.019**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 63.279.539/0001-41

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 05 de novembro de 2025 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	05/11/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento da taxa de administração		(59)
Pagamento de custódia		(8)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(17)
Pagamento de outras despesas		(18)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(102)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	**5 | 7**	(1.079)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(1.079)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimentos liquido pela emissões de cotas	**10**	1.192
Caixa líquido atividades de financiamentos		**1.192**
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa		**11**
Caixa e equivalentes no inicio do periodo		-
Caixa e equivalentes no fim do periodo	**4**	11
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa		**11**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

EQR RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 49.640.601/0001-58)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ: 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo") constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, condomínio fechado e seu prazo de duração será indeterminado. Disciplinado pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e pelo regulamento ("Regulamento"). O Fundo foi constituído em 20 de outubro de 2025 e iniciou as atividades no mesmo ano.

O patrimônio do Fundo é representado por uma Classe Única de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão dispostas no Anexo I do Regulamento. ("Anexo descritivo de Classe").

As cotas do Fundo são escriturais e serão mantidas em conta de depósito em nome dos cotistas junto à Administradora.

Para fins do Código Anbima e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "Multiestratégia".

O Fundo é destinado a investidores profissionais, conforme definido pela regulamentação da CVM em vigor.

Por ser destinado a investidores profissionais, o Fundo está dispensado da elaboração e apresentação de prospecto, ressalvadas as disposições aplicáveis às Ofertas Públicas Registradas, nos termos da Resolução CVM nº 160.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos de seu patrimônio líquido, preferencialmente em: (a) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário. Subsidiariamente, o Fundo pode investir em: i. letras de crédito imobiliário ("LCI"); ii. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); iii. letras hipotecárias ("LH"); (d) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos

termos da do Anexo III da Resolução 175 da CVM, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (e) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (f) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 (vii) do Anexo III da Resolução 175 da CVM (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos").

A gestão do Fundo está sob responsabilidade da Smartsave Gestora de Recursos S.A.

Os investimentos em fundos não são garantidos Administração ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, inda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade perda do Capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas financeiras adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Resolução CVM 175/22, na Instrução CVM nos 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

As demonstrações financeiras são referentes ao período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026 e foram aprovadas pela Administradora em 25 de setembro de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se trata de retificação de erros.

b) Apropriação dos resultados

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

d) Fluxo de caixa

A Demonstração dos Fluxos de Caixa foi elaborada pelo método direto, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175.

O fluxo de caixa do Fundo está segregado entre:

- Atividades operacionais
- Atividades de investimentos, e
- Atividades de financiamentos

e) Ativos e passivos financeiros e imobiliários

i. Imóveis para renda – propriedade para investimento

Os imóveis disponíveis para renda são registrados pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios e é ajustado pelo valor justo, conforme previsto na norma em vigor.

ii. Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos são representados por valores a pagar do imóvel adquirido a prazo, sendo inicialmente registrados ao seu valor custo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre de acordo com as regras estabelecidas e as características de cada tipo de contrato.

f) 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

Em 30 de junho de 2026 o Fundo possui saldo de caixa e equivalente de caixa conforme abaixo demonstrado:

Disponibilidades	**30/06/2026**
Banco conta movimento	11
Total	**11**

5. Propriedades para investimentos

O imóvel é constituído por terrenos e edifícios detidos pelo Fundo com o objetivo de geração de renda.

O imóvel está registrado pelo valor justo, que está suportado pelo laudo de avaliação realizado na aquisição do imóvel pela Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., em 31 de outubro de 2025, onde foi utilizado o método comparativo de dados do mercado.

Em 30 de junho de 2026 o saldo está apresentado conforme a seguir avaliado pelo laudo da Ecovis WFA:

Imóvel para renda	**30/06/2026**
Condomínio Enseada do Castelo	8.100
Benfeitoria Condomínio Enseada do Castelo	248
Total	**8.348**

a) Movimentação dos imóveis

	De 05/11/2025 a 30/06/2026
Saldo inicial	**-**
Aquisição	8.100
(+) Benfeitorias	248
Total	**8.348**

b) Descrição do imóvel

- Rua da Guarauna, 74 - Açu da Torre - Mata de São João/BA
- 700,00 m² de área privativa, 1.921,34 m² de área comum.

Os ativos disponíveis para investimentos são mantidos ao valor justo, conforme Instrução CVM 516/2011.

No período findo em 30 de junho de 2026, o Fundo pagou R$ 1.079 das parcelas de aquisição do imóvel e possui um saldo remanescente a pagar cuja abertura está demonstrada na Nota Explicativa nº 7.

6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, no limite do valor do patrimônio líquido do fundo; (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

No período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) o Fundo não realizou operações no mercado de derivativos.

7. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 30 de junho de 2026 o Fundo possui parcelas no curto prazo que somam em R$ 2.412 e no longo prazo somado em R$ 4.857, conforme apresentado em “Obrigações por aquisição de imóveis”, referente a aquisição de imóveis, firmado em 3 de dezembro de 2025 entre o Fundo e o vendedor, com 48 parcelas mensais sucessivas no valor de R$ 201, sendo a primeira na assinatura do contrato com acréscimo de 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) ao mês.

8. Principais fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos Investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento prevista no regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos abaixo e no item 17 do regulamento, no prospecto do Fundo, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175/22, sendo que não há quaisquer

garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os principais riscos estão abaixo destacados:

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.

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 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.

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.

Risco de vacância**.** Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante alocação 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 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 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.

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.

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.

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, 100 (cem) 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, 100 (cem) 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.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o

Suplemento K da Resolução 175 da CVM, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

9. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 3.122,830738 cotas escriturais e nominativas todas integralizadas, com valor unitário de R$ 326,1662 (em reais), que representa um patrimônio líquido de R$ 1.019.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

A partir da data da primeira integralização de cotas, seu valor unitário é calculado no fechamento de todo dia útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, devendo corresponder ao menor dos seguintes valores: (i) o patrimônio líquido dividido pelo número de cotas em circulação; ou (ii) o valor unitário da cota no dia útil imediatamente anterior.

No ato de subscrição de cotas, o cotista: (i) assina o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora e pelo subscritor das Cotas; (ii) integraliza a vista ou a prazo as cotas subscritas, conforme o previsto no respectivo boletim de subscrição, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento; (iii) recebe exemplar atualizado do regulamento; (iv) deve declarar sua condição de investidor qualificado; (v) deve declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente (a) das disposições contidas no regulamento, (b) de que as cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas no regulamento e na Resolução CVM 160, conforme o caso; (c) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no regulamento, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido; (d) caso aplicável, que as cotas não podem ser negociadas no mercado secundário e (e) tem pleno conhecimento da ausência de classificação de risco das cotas subscritas; e (vi) indica um representante, que será responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora e/ou pelo custodiante relativas ao Fundo nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e, caso disponível, endereço eletrônico. Cabe a cada cotista informar à Administradora e ao custodiante, a alteração de seus dados cadastrais.

O extrato da conta de depósito, emitido pelo Agente Escriturador, é o documento hábil para comprovar (i) a obrigação da Administradora, perante o

Cotista, de cumprir as prescrições constantes do Regulamento e das demais normas aplicáveis ao Fundo; e (ii) a propriedade do número de Cotas pertencentes a cada Cotista.

As Cotas são objeto de uma ou mais Ofertas Públicas Registradas, realizadas nos termos da Resolução CVM 160.

Emissões de novas cotas, após a primeira emissão do Fundo, somente podem ser realizadas mediante prévia aprovação da assembleia geral.

Cada uma das Cotas terá direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo.

As cotas não podem ser registradas para distribuição e negociação no mercado secundário.

Todas as cotas asseguram a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B³, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Caso findo o prazo para subscrição de cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá: (a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e (b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição deverão ser

depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais) (“capital autorizado”).

Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia geral poderá deliberar sobre novas emissões de cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no artigo anterior, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução 160/22 da CVM

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como base o Valor de Mercado ou o valor patrimonial das cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas em circulação, os laudos de avaliação dos ativos e dos ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

No âmbito das emissões a serem realizadas os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B³ necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Os cotistas podem ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, respeitados os procedimentos definidos pela B³ e pelo escriturador, conforme o caso.

O volume das cotas emitidas a cada emissão é determinado considerando a sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução 160/22 da CVM.

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, de modo que a totalidade das cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

As cotas são objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta.

A subscrição das cotas deve ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. Quando da subscrição das cotas, o investidor deve assinar, para a respectiva oferta, o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, conforme aplicável e o termo de adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor do regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Suplemento K do anexo III da Resolução 175 da CVM; (iv) da política de investimento descrita no regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, se assim deliberado pela assembleia geral. No caso de ofertas conduzidas nos termos do art. 27 da Resolução 160/22, o investidor deve assinar também a declaração de investidor profissional, que pode constar do respectivo termo de ciência e adesão ao regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

Não pode ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior, observados os intervalos previstos na regulamentação aplicável em vigor para que sejam iniciadas novas emissões de cotas.

As cotas são integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do boletim de subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, inclusive mediante chamada de capital pelo Administrador, se for o caso.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou do compromisso de investimento, conforme o caso, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, fica sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou compromisso de investimento.

As Cotas são admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B³, observados os prazos regulamentares para início de negociação da B³, após o encerramento de cada Oferta.

Os pagamentos das parcelas de amortização e/ou de resgate das cotas são efetuados, como regra geral, em moeda corrente nacional, pelo valor da cota apurado no fechamento dos mercados no dia útil imediatamente anterior ao do pagamento, por meio: (i) do Fundos; ou (ii) de depósito em conta corrente de titularidade dos cotistas, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen.

O cotista que eventualmente goze de imunidade ou isenção tributária deve enviar à Administradora documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária julgada apropriada pela Administradora, sob pena de ter descontado da amortização ou resgate, conforme o caso, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

O cotista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, e que tiver essa condição alterada ou revogada por disposição normativa, seja por deixar de atender às condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou por ter tal condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, ou, ainda, por ter tal condição alterada e/ou revogada por qualquer outra razão que não as mencionadas acima, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, à Administradora, com cópia para o custodiante, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pela Administradora e/ou pelo custodiante.

O resgate de cotas somente ocorre no término do prazo de duração do Fundo ou ainda no caso de liquidez antecipada.

O resgate de cotas do Fundo pode ser efetuado por documento de ordem de crédito (DOC), transferência eletrônica disponível (TED) ou, ainda, pelo Sistema de Cotas de Fundos da Cetip, sendo que as movimentações serão sempre realizadas em nome do cotista.

Os titulares das cotas não podem, em nenhuma hipótese, exigir do Fundo o resgate de suas cotas em condições diversas das previstas no regulamento.

No período de 5 de novembro de 2025 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, foram emitidas 3.122,8307 cotas, correspondente ao montante de R$ 1.192.

No período de 5 de novembro de 2025 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas do Fundo.

11. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, valor da cota e rentabilidade, no período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026 (transferência da administração), estão apresentadas abaixo:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade em %			
			Fundo		CDI	
			Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulada
11/2025	33,00	424,20300000	-57,5797	0,0000	1,0527	0,0000
12/2025	235,00	396,71286409	-6,4804	-6,4804	1,2199	1,2199
1/2026	443,00	371,94251357	-6,2439	-12,3197	1,1642	2,3983
2/2026	58,00	359,14485327	-3,4408	-15,3366	0,9970	3,4192
3/2026	796,00	350,03614026	-2,5362	-17,4838	1,2129	4,6736
4/2026	993,00	338,54740092	-3,2822	-20,1921	1,0909	5,8155
5/2026	1.040,00	326,16621435	-3,6572	-23,1108	1,0734	6,9514
6/2026	1.009,00	319,84594865	-1,9377	-24,6007	1,1204	8,1497

12. Política de distribuição dos resultados

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

Calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei n° 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do fundo, 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.

No período de 5 de novembro de 2025 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, o Fundo não efetuou distribuição de rendimentos.

13. Serviços prestados ao Fundo

O Fundo é administrado por Planner Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de Administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02/10/1995 (“Administradora”).

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo são prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Smartsave Gestora de Recursos S.A, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, n° 12.096, de 29 de dezembro de 2011.

14. Taxa de administração

As taxas de administração, e Gestão do Fundo são somatórios das seguintes remunerações:

	Valor/Forma de remuneração
Pelos serviços prestados ao Fundo de administração fiduciária e contabilidade dos direitos creditórios e demais ativos, o Fundo paga uma remuneração equivalente (“taxa de administração”) a:	0,20% a.a. calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.
Pelos serviços prestados ao Fundo de Gestão de Recursos, o Fundo pagará uma remuneração mensal equivalente (“taxa de gestão”)	1,6% a.a. calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços do Fundo contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais e convocação de assembleias gerais de cotistas, tampouco as despesas com a contratação de auditoria especializada ou assessoria legal ao Fundo.

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, sendo paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

Os valores previstos acima são reajustados, anualmente, com base na variação acumulada do IGP-M, contada a partir da data de início do funcionamento do Fundo.

Não são cobradas dos cotistas as taxas de performance, de ingresso e/ou de saída do Fundo.

No período de 5 de novembro de 2025 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026 foram debitadas no resultado as importâncias de R$ 113 a título de taxa de administração, R$ 7 a título de taxa de custódia.

15. Custódia dos títulos em carteira

A guarda da documentação dos imóveis, em conformidade com a legislação em vigor, está sob responsabilidade do custodiante.

16. Encargos debitados ao fundo

Os encargos do Fundo referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Os encargos impactam diretamente o resultado do Fundo e, consequentemente, o valor distribuível aos cotistas. A gestão busca otimizar custos sem comprometer a qualidade da administração e a performance dos ativos.

No período de 5 de novembro de 2025 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, os encargos debitados ao Fundo foram os seguintes:

Encargos da Classe	30/06/2026	
	Valores	% sobre PL médio
Pagamento da taxa de administração	59	10,24%
Pagamento de auditoria e custódia	8	1,31%
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	17	2,95%
Pagamento de outras despesas	19	3,30%
Total	**103**	**17,80%**

- Patrimônio líquido médio 30/06/2026 R$ 576

17. Partes relacionadas

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrado e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, diretores e membros da alta administração, conforme definido no CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas.

As operações realizadas com partes relacionadas são efetuadas em condições de mercado, em bases comutativas e em conformidade com o regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo remunera o Administrador e o Gestor por meio de taxas de administração, de gestão e performance, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

No período de 05 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026, os valores do Fundo estão demonstrados no quadro abaixo.

Transações com partes relacionadas	Partes relacionadas	De 05/11/2025 a 30/06/2026	
		Valores a pagar	Resultado do período
Taxa de administração	Administradora	54	(113)
Taxa de gestão	Gestora	5	(5)
Taxa de custódia	Custodiante	3	(7)

18. Política de divulgação das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. O Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as referidas informações à entidade Administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

A Administradora é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, por meio de (i) envio de correio eletrônico, e (ii) disponibilização no website da Administradora, devendo permanecer à disposição dos condôminos para consulta, na sede e agências da Administradora e nas instituições autorizadas a distribuir cotas, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à respectiva permanência no Fundo, se for o caso.

19. Tributação

Tributação aplicável aos cotistas

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

- **Cotistas residentes no Brasil**

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (IRPJ e da CSLL).

Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O cotista pessoa física goza de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficam isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 cotistas.

- **Cotistas residentes no exterior**

Regra geral, os cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das cotas em bolsa de valores não estão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

Tributação aplicável ao Fundo

a) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa

alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

b) Imposto de renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida no regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

Hierarquia de ativos – mensuração a valor justo

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedades para investimento	-	-	8.348	8.348
Total do ativo	**-**	**-**	**8.348**	**8.348**

Durante o período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

22. Alterações estatutárias

Conforme Instrumento Particular de Alteração do regulamento do Fundo, realizada em 11 de novembro de 2025, qualidade de Administradora do Fundo, foi deliberado e aprovado: 1. a alteração do exercício social do Fundo, que passou a encerrar-se em 30 de junho de cada ano, em atendimento à norma vigente; e 2. Dessa forma, o regulamento do Fundo passa a estabelecer o mês de junho de cada ano como término do exercício social, conforme a deliberação acima, ficando ratificados todos os demais dispositivos não alterados pelo instrumento, que passa a vigorar na forma do Anexo I.

Conforme ata da assembleia geral de cotistas, realizada em 26 de janeiro de 2026, os cotistas aprovaram as seguintes matérias: a) a substituição da Atual Administradora do Fundo, pela Planner Corretora de Valores S.A. (“Nova Administradora”), a qual ficará responsável pelos serviços de administração, a partir da abertura do dia 30 de janeiro de 2026. A Nova Administradora aceita a indicação e declara que, assumirá total responsabilidade por todos os atos relacionados, direta ou indiretamente, à administração a partir da Data da Transferência; b) a substituição do Atual Custodiante do Fundo, pela Nova Custodiante, a qual ficará responsável pelos serviços de escrituração, custódia e distribuição partir da data da transferência; e c) a substituição do Atual Gestor do Fundo, pela Smartsave Gestora de Recursos S.A., a qual ficará responsável pelos serviços de gestão e distribuição a partir da data da transferência; d) Definição das condições precedentes à migração do Fundo para a Nova Administradora; e e) A alteração integral do regulamento do Fundo, que passará a vigorar a partir da data da transferência.

23. Eventos subsequentes

Aos 20 de agosto de 2026 a Administradora divulgou um edital de convocação de assembleia de extraordinária para deliberar a respeito dos seguintes assuntos:

Deliberar pela indicação de novo Administrador Fiduciário ao Fundo, que assumirá a todas as atribuições previstas na Resolução CVM nº 175/2022, incluindo, mas não se limitando a: representação do Fundo; controle e supervisão dos demais prestadores; obrigações de registro, escrituração, atendimento, informações periódicas e eventuais, e demais deveres fiduciários previstos no regulamento, bem como da prestação de serviços de custódia e escrituração;

Caso não haja a indicação do novo prestador de serviço apto a substituir a atual Administradora, deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, e ainda, a aprovação de todos os trâmites necessários para a liquidação, o que incluí, mas não se limita, a definição de data de encerramento, a comunicação do encerramento do Fundo junto aos órgãos reguladores, e baixa do CNPJ/MF junto à Receita Federal do Brasil ("Liquidação Fundo"), conforme regulamento;

Deliberar sobre a realização de aporte pelos atuais cotistas do Fundo, com a finalidade de promover a quitação integral de todas as taxas, encargos, despesas, provisões devidas à Administradora, Gestora e aos demais prestadores de serviços, atualmente pendentes de pagamento, como condição e medida correlata necessária à transferência de administração ou efetiva liquidação e posterior encerramento do Fundo;

Autorização para que a Administradora a adote todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da assembleia geral de cotistas.

24. Diretor e contador

Em atendimento às disposições regulatórias aplicáveis, as demonstrações financeiras do Fundo são de responsabilidade da Administradora, sendo identificados os seguintes responsáveis técnicos:

Cláudia Siola Cianfaran
Diretora responsável pelo Fundo

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC-1SP 110.330/O-6

****