N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

AGILE INVESTE DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.640.601/0001-58

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE
30/06/2025 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado do exercício	8
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

AGILE INVESTE DESENVOLVIMENTO 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 Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, 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 do assunto descrito 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

COMPANHIA INVESTIDA

Em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía o montante de R$ 23.016 mil aplicado em cotas da Abitare Empreendimento Imobiliário SPE Ltda ("companhia investida"), que representava 101,93% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não obtivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da companhia e, tampouco, ao laudo de avaliação do valor justo da companhia, a qual ainda se encontra registrada pelo seu valor de integralização realizado pelos cotistas do Fundo. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, concluir quanto a adequação do saldo deste investimento, da necessidade de ajustes e de seus impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANTERIORES COM ABSTENÇÃO DE OPINIÃO

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas por nós, cujo relatório de auditoria foi emitido em 26 de setembro de 2024, com abstenção de opinião em função do seguinte assunto: "*Em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía o montante de R$ 23.016 mil aplicado em ações da Abitare Empreendimento Imobiliário SPE Ltda ("companhia investida"), que representava 100,52% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não obtivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da companhia, e tampouco a atualização do valor da companhia que ainda se encontra registrada pelo seu valor de integralização realizado pelos cotistas do Fundo. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, concluir quanto a adequação do saldo deste investimento, da necessidade de ajustes e de seus impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024*". Neste contexto, não nos foi possível realizar exames alternativos de auditoria que nos permitissem obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados naquela data, conforme determina a NBC TA 510. Consequentemente, não nos foi possível, nas circunstâncias atuais, assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2025.

Ênfase

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

De acordo com os saldos contábeis registrados, o Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de cotas.

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, 12 de setembro de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 49.640.601/0001-58

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

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

		30 de junho de 2025			30 de junho de 2024		
	Notas explicativas	Quantidade	Valor de mercado /realização	% Sobre patrimônio líquido	Quantidade	Valor de mercado /realização	% Sobre patrimônio líquido
Aplicações/especificações							
Ativo							
Ativo não circulante							
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	5		**23.016**	**101,93%**		**23.016**	**100,52%**
Ações de companhias fechadas							
Abitare Empreendimento Imobiliário SPE Ltda		22.029	23.016	101,93%	19.715	23.016	100,52%
Total do ativo		**22.029**	**23.016**	**101,93%**	**19.715**	**23.016**	**100,52%**
Obrigações a pagar							
Taxa de administração	11 e 17		253	1,12%		70	0,31%
Taxa de gestão	11 e 17		162	0,72%		41	0,18%
Auditoria e custódia	11 e 17		18	0,08%		8	0,03%
Diversas			3	0,01%		1	-
Total do passivo			**436**	**1,93%**		**120**	**0,52%**
Patrimônio líquido			**22.580**	**100,00%**		**22.896**	**100,00%**
Capital social			23.029	101,99%		23.029	100,58%
Lucros (prejuízos) acumulados			(449)	(1,99%)		(133)	(0,58%)
Total do passivo e patrimônio líquido			**23.016**	**101,93%**		**23.016**	**100,52%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 49.640.601/0001-58

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

Demonstração do Resultado do Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e do Período de 23 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	30/06/2025	Período de 23/11/2023 à 30/06/2024
Composição do resultado do exercício / período			
Outras receitas (despesas)	12	**(316)**	**(133)**
Despesa de taxa de administração	11 e 17	(183)	(73)
Despesa de taxa de gestão	11 e 17	(121)	(47)
Despesa de auditoria e custódia		(10)	(8)
Despesas diversas		(2)	(5)
Resultado líquido do exercício / período		**(316)**	**(133)**
Quantidade de cotas		23.028,76	23.028,76
Resultado líquido por cota (em reais)		**(13,72)**	**(5,78)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 49.640.601/0001-58

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e do Período de 23 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Quantidades de cotas emitidas	Capital social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 23 de novembro de 2023	7	**23.029**	**23.029**	**-**	**23.029**
Resultado do período	-	-	-	(133)	(133)
Saldos em 30 de junho de 2024	**7**	**23.029**	**23.029**	**(133)**	**22.896**
Resultado do exercício	-	-	-	(316)	(316)
Saldos em 30 de junho de 2025	**7**	**23.029**	**23.029**	**(449)**	**22.580**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 49.640.601/0001-58

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e do Período de 23 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2025	Período de 23/11/2023 à 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento da taxa de administração	-	(3)
Pagamento da taxa de gestão	-	(6)
Pagamento de auditoria e custódia	-	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	-	(5)
Demais recebimentos (pagamentos)	-	1
Caixa líquido das atividades operacionais	**-**	**(13)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	13
Caixa líquido proveniente de atividades de financiamentos	**-**	**13**
(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	**-**	**-**
Caixa e equivalentes no início do exercício / período	-	-
Caixa e equivalentes no fim do exercício / período	-	-
(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 23 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

1. Contexto operacional

O Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos do seu regulamento, da Resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução nº 175"), conforme alterada, e das demais disposições legais aplicáveis à sua natureza e categoria.

O Fundo é registrado na categoria fundo de investimento imobiliário, e seus recursos são destinados à aplicação em participação societária direta ou indireta ("participação societária") em sociedades anônimas de capital fechado, em sociedades limitadas ou em sociedades de propósito específico ("sociedades investidas"), que deverão ter como objeto social: (i) investimento em participações societárias, cuja(s) sociedade(s) desenvolverá(ão) e/ou executará(ão) os empreendimentos Imobiliários; e/ou (ii) o investimento, desenvolvimento e/ou execução de empreendimentos imobiliários ("ativos-alvo").

O Fundo tem como objetivo fundamental auferir rendimento por meio do (i) na aquisição de imóveis localizados em todo território nacional; (ii) no desenvolvimento imobiliário através da contratação de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pelo FII para este fim; e (iii) no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos imóveis e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo ("ativos imobiliários"); (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM

O Fundo é composto por uma classe única de cotas nos termos do §3º, Art. 5º da Resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução nº 175"), preservada a possibilidade de serem constituídas subclasses, nos termos da norma vigente.

A Classe Única e subclasses de cotas, se houverem, serão constituídas sob forma de condomínio fechado.

Os cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo no Fundo ("Responsabilidade Ilimitada").

A Classe Única do Fundo, é destinada a receber aplicações não-exclusivamente de investidores profissionais

O Fundo tem prazo de duração Indeterminado, podendo, no entanto, ser encerrado a qualquer tempo por deliberação em assembleia geral de cotistas neste sentido.

O exercício social do Fundo é encerrado em 30 junho de cada ano civil.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado 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 contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nasInstruções CVM nos 472/08, 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dospronunciamentos 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 ativose instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quandoda 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 23 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 e aprovadas pela Administradora do Fundo em 12 de setembro de 2025 que autorizou sua divulgação.

3. 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 tratam de retificação de erros.

b. 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 acompromissos 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.

c. Fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto.

d. Apuração do resultado

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

e. Ações de companhias fechadas

Os investimentos em sociedade de propósito específico ("SPE") são registrados ao custo de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 516, por meio do laudo de avaliação econômica, elaborado por consultor independente. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do exercício.

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

O Fundo não possuí caixa e equivalente de caixa registrado na carteira em 30 de junho de 2025 e 2024.

5. Títulos e valores mobiliários

Ações de companhias fechadas

O Fundo adquiriu 19.715 quotas da companhia Abitare Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. ("Abitare"), CNPJ: 50.036.448/0001-33, pelo montante de R$ 23.016. A aquisição foi por meio da integralização do ativo pelo Fundo e a respectiva emissão de cotas.

A Abitare está sediada Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro, Km 6 - Bairro Piracangagua, no Município de Taubaté, no Estado de São Paulo.

O capital social da Abitare é de R$ 50.000, dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas no valor nomimal de R$ 1 (um mil reais).

A Abitare Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda., tem como objeto exclusivo e específico, a incorporação, construção e comercialização do empreendimento denominado Abitare Hotel, a ser edificado em terreno localizado na Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro, Km 6, Piracangagu, Taubaté, SP.

A Abitare possui basicamente o imóvel denominado Sítio Vitória – Gleba B, sob matrícula 164.745, com registro no Oficial Registro de Imóveis na comarca de Taubaté, na data de 06 de setembro de 2022, cadastrado no INCRA sob nº 635.200.003.751-1, situado no distrito de Quiririm, inscrito no CAR Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo, em área maior sob nº 35541020193954, número do imóvel na Receita Federal NIRF nº 5.632.645-9, está edificado um empreendimento hoteleiro, denominado Hotel Abitare, com área de terreno de 52.881,00 m2. O Hotel Abitare possuí projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Taubaté, através do processo nº 37.555/01, datado de 29 de julho de 2022, e é composto de: acesso de veículos e de pedestres; áreas de circulação, formado por ruas e calçadas; 87 (oitenta e sete) vagas de estacionamento para veículos de pequeno e médio porte, 64 quartos, divididos em standart (30 unidades), luxo (28 unidades), superiores (2 unidades) e suítes masters (4 unidades); piscina, jardins, reservatórios de água e outros; lixeira e área de preservação permanente. O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de qualquer ônus ou responsabilidade.

A participação do Fundo na Abitare é de 44,058% do capital social.

Conforme a 4ª alteração e consolidação contratual de sociedade limitada de propósito específico da Abitare Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, arquivada na Jucesp em 21 de março de 2025, a Classe do Fundo, adquiriu por meio de cessão de quotas, 2.808 quotas de R$ 1.000,00 (um mil de reais), totalizando R$ 2.808, na qual a Classe do Fundo passou a deter 22.029 ações, que representa 44,058% de participação direta sobre o capital da Companhia (Em 2024 o Fundo detinha 19.221 quotas que representava 38,43%).

Quantidades de cotas emitidas	50.000
% de participação do Fundo	44,06%

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período findo em 30 de junho de 2024, o Fundo manteve o valor de custo de aquisição das quotas da Abitare, conforme abaixo:

	Saldo em 30/06/2025			Saldo em 30/06/2024		
Ações de companhia sem negociação em bolsa	**Quant.**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**	**Quant.**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Abitare Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	22.029	23.016	Não aplicável	19.715	23.016	Não aplicável
Total		**23.016**			**23.016**	

6. Gerenciamento de riscos

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, são:

Risco de Mercado: Os ativos que venham a compor a Carteira, incluindo títulos de dívida pública, estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados a notícias econômicas e políticas, tanto no País como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito de assuntos relevantes relacionados aos ativos e a seus respectivos emissores.

Risco de Crédito: Os títulos de dívida pública ou privada que venham a compor a Carteira estão sujeitos à capacidade de seus emissores de honrarem os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, assim como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de tais emissores. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição para pagar por parte de qualquer dos emissores dos ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar seus créditos.

Risco de Concentração: A Carteira poderá ficar exposta a significativa concentração dos seus recursos em um mesmo fundo de investimento, podendo aumentar a exposição da Carteira aos riscos mencionados acima, causando volatilidade no valor das Cotas.

Risco de Liquidez: O Fundo poderá, em casos excepcionais e como resultado de condições atípicas do mercado e/ou outros fatores que causem uma diminuição ou inexistência de liquidez dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira, não estar apto a efetuar pagamentos referentes às Cotas.

Risco sistêmico: A negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, inclusive das regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior, ou da regulamentação aplicável aos fundos de investimento e a suas operações, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

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 acima e 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.

7. Cotas do Fundo

a) Características das cotas

As cotas do Fundo são escriturais, nominativas e corresponderão a frações do patrimônio da classe de cotas da qual pertença.

O valor da cota resulta da divisão do valor do patrimônio líquido da respectiva classe pelo

número de cotas da mesma classe.

Caso a classe tenha subclasses, o valor da cota de cada subclasse resulta da divisão do valor do patrimônio líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de cotas da mesma subclasse.

A Administradora ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, das informações de que trata o art. 34, § 1º da Resolução CVM nº 175 de 2022, no registro de cotistas do fundo.

A cota de classe aberta não pode ser objeto de cessão ou transferência de titularidade, exceto nos casos de:

I – Decisão judicial ou arbitral;

II – Operações de cessão fiduciária; III – Execução de garantia;

IV – Sucessão universal;

V– Dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens;

VI – Substituição da Administradora ou portabilidade de planos de previdência;

VII – Integralização de participações acionarias em companhias ou no capital social de sociedades limitadas;

VIII – Integralização de cotas de outras classes, passando assim à propriedade da classe cujas cotas foram integralizadas; e

IX – Resgate ou amortização de cotas em cotas de outras classes, passando assim essas últimas cotas à propriedade do investidor cujas cotas foram resgatadas ou amortizadas.

Sem prejuízo da portabilidade das cotas pelos seus titulares, as cotas de classe fechada e seus direitos de subscrição podem ser transferidos, seja por meio de termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou por meio de negociação em mercado organizado.

Admite-se a utilização de ativos financeiros na integralização e resgate de cotas, nos termos do Art. 113 da Resolução CVM nº 175 de 2022.

b) Emissão e integralização das cotas

A distribuição de cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas em regulamentações específicas.

Quando do ingresso do cotista no fundo, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deverá disponibilizar a versão vigente do regulamento, o que inclui o anexo da classe investida e o apêndice da subclasse investida, se for o caso.

Por meio de um termo de adesão e ciência de risco, ao ingressar no fundo todo cotista deve atestar que:

I – Teve acesso ao inteiro teor do regulamento e, se for o caso, ao anexo da classe investida e ao apêndice da subclasse investida; e

II– Tem ciência:

a) dos fatores de risco relativos à classe e, se for o caso, subclasse de cotas;

b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela classe de cotas;

c) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do fundo ou de seus prestadores de serviços;

d) se for o caso, de que a integralização de cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital, nos termos da legislação vigente; e

e) quando aplicável, de que as estratégias de investimento podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e, caso a responsabilidade do cotista não esteja limitada ao valor por ele subscrito, a consequente possibilidade de o cotista ter que aportar recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo.

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

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada e aprovado pela assembleia de cotistas.

A Classe de cotas destinada exclusivamente a investidores qualificados ou profissionais, dispensará a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da necessidade de aprovação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

A aprovação do laudo pela assembleia de cotistas não será requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

As avaliações realizadas para fins deste artigo devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Será permitida a subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve emissões de cotas. No período de 23 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 foram emitidas 23.028,759040 cotas do Fundo, correspondente ao montante de R$ 23.029.

c) Amortização e resgate de cotas

Sem prejuízo do previsto no regulamento, o Fundo poderá realizar amortizações das cotas de classe fechada e resgate das cotas de classe, de acordo com as condições estabelecidas no respectivo suplemento da classe de cotas.

Observada a ordem de alocação dos recursos prevista no regulamento, o Administrador deverá transferir ou creditar os recursos financeiros das classes do Fundo correspondentes aos titulares das cotas, em cada data de amortização ou resgate.

O Administrador efetuará o pagamento das amortizações e resgates por meio de qualquer forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil ("BACEN").

Os recursos depositados na conta do Fundo deverão ser transferidos aos titulares das Cotas, quando de sua amortização ou resgate, de acordo com os registros de titularidade mantidos pelo custodiante, nas respectivas datas de amortização, conforme o caso.

Os pagamentos serão efetuados em moeda corrente nacional ou, nas hipóteses previstas no regulamento, em ativos integrantes na carteira de investimentos da respectiva classe.

Caso a data de pagamento dos valores devidos aos cotistas não seja um dia útil, a Administradora efetuará o pagamento no dia útil imediatamente subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores devidos.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 23 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 não houve amortização e/ou resgate de cotas do Fundo.

8. Política de distribuição de resultados

A Administradora distribuirá aos cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, conforme previsto no 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, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 23 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não ocorreu distribuição de lucro caixa e não realizou distribuição de rendimentos, conforme demonstrativo da base de cálculo abaixo:

	30/06/2025	30/06/2024
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	-	-
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(316)	(133)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**(316)**	**(133)**
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	436	120
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores	(120)	-
(=) Resultado ajustado base para o cálculo da distribuição	-	**(13)**

9. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil e a rentabilidade acumulada no exercício findo em 30 de junho de 2025, está apresentado no quadro abaixo:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade em %			
			Fundo		CDI	
			Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulada
7/2024	22.883	993,144252	(0,11)	(0,11)	0,91	0,91
8/2024	22.857	991,979170	(0,12)	(0,23)	0,87	1,65
9/2024	22.830	990,817697	(0,12)	(0,35)	0,83	2,21
10/2024	22.804	989,731194	(0,11)	(0,45)	0,93	2,98
11/2024	22.779	988,644852	(0,11)	(0,56)	0,79	3,15
12/2024	22.754	987,558433	(0,11)	(0,67)	0,93	3,85
1/2025	22.729	986,430093	(0,11)	(0,79)	1,01	4,90
2/2025	22.702	985,283883	(0,12)	(0,90)	0,99	5,81
3/2025	22.676	984,093674	(0,12)	(1,02)	0,96	6,54
4/2025	22.650	983,055044	(0,11)	(1,13)	1,06	7,96
5/2025	22.624	981,799622	(0,13)	(1,25)	1,14	10,19
6/2025	22.594	980,512038	(0,13)	(1,38)	1,10	12,27

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

10. 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 Redwood Administração de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ n° 10.405.423/0001-45, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 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.

11. Remuneração dos prestadores de serviço

A Administradora presta ao Fundo os serviços de administração fiduciária, controladoria e tesouraria, escrituração e processamento de ativos e de passivos, fazendo jus a [i] 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre a faixa de patrimônio até R$ 50 milhões; [ii] 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre a faixa de patrimônio de R$ 50 milhões a R$ 100 milhões e, [ii] 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre a faixa de patrimônio

que exceder a R$ 100 milhões, a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado um valor mínimo mensal, nos 3 (três) primeiros meses de R$ 8, do 4º ao 6º mês o valor mínimo de R$ 12, e a partir do 6º mês, o valor de R$ 15 que são corrigidos pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE) a cada intervalo de 12 meses, contados a partir do início de funcionamento do Fundo.

Pelo serviço de custódia a Administradora faz jus a uma taxa máxima de custódia, o valor equivalente a 0,001% a.a. (um milésimo por cento) (“taxa máxima de custódia”). O valor relativo ao pagamento da taxa máxima de custódia é remunerado com parcela da taxa de administração.

A Gestora prestará ao Fundo os serviços de Gestão de Carteira, fazendo jus a uma taxa fixa de R$5 mensais, nos três primeiros meses; o valor de R$ 7 do 4º ao 6º mês, e o valor de R$10 a partir do 6º mês, quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente, que será corrigido pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getulio Vargas (FGV IBRE) a cada intervalo de 12 meses, contados a partir do início de funcionamento do /Fundo (“Taxa de Gestão”).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as despesas foram de R$ 183 a título de taxa de administração, e R$ 121 a título de taxa de gestão. No período de 23 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, as despesas foram de R$ 73 a título de taxa de administração e R$ 47 a título de taxa de gestão.

12. Encargos debitados ao Fundo

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 23 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, os encargos debitados ao Fundo estão assim demonstrados:

Encargos da Classe	**30/06/2025**		**23/11/2023 a 30/06/2024**	
	Valores	**% sobre PL médio**	**Valores**	**% sobre PL médio**
Despesa de taxa de administração	183	0,80%	73	0,32%
Despesa de taxa de gestão	121	0,53%	47	0,20%
Despesa de auditoria e custódia	10	0,04%	8	0,03%
Outras receitas (despesas)	2	0,01%	5	0,02%
Total	**316**	**1,39%**	**133**	**0,58%**

Patrimônio líquido médio 30/06/2025	22.744
Patrimônio líquido médio 30/06/2024	22.961

13. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 – S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da Administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

14. Tributação

Tributação aplicável aos cotistas

14.1. 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 dependerdo 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.

14.2. 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 percentualde 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

14.3. Imposto de renda (IR)

Conforme a Medida Provisória n° 1.303, de 11 de junho de 2025, os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas pelos FII e pelos Fiagro cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado ficam sujeitos à retenção do imposto sobre a renda à alíquota de 5% (cinco por cento), quando possuírem, no mínimo, cem cotistas.

Com a edição da Medida Provisória nº 1.303/2025, ficam isentos do imposto sobre a renda os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras dos FII e dos Fiagro.

Anterior a medida provisória a regra de tributação dos fundos imobiliários e aos Fiagro era a seguinte:

O IR devido pelos cotistas tomava por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, oresgate e a amortização de cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

- **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 aoIR 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/ouem 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 atributação 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 quesejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundoe 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 investidoresestrangeiros 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 auferidosna cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como osrendimentos 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 NormativaRFB 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 decrédito 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 entendimentoe, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

15. Demandas judiciais

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

16. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto aos Auditores Independentes responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

17. Partes relacionadas

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 23 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo os valores conforme mencionados no quadro abaixo:

Transações com partes relacionadas	Partes relacionadas	30 de junho de 2025		23/11/2023 a 30/06/2024	
		Valores a pagar / Saldo	Resultado do Exercício	Valores a pagar / Saldo	Resultado do Período
Taxa de administração	Administradora	253	(183)	70	(73)
Taxa de gestão	Gestora	162	(121)	41	(47)

18. Alterações estatutárias

Não houve deliberações em assembleia efetuada pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 23 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

19. Considerações da Administradora

Cumpre-nos destacar que a Planner atuou com diligência para o integral cumprimento de seus deveres fiduciários como prestadora de serviços do Fundo, conduzindo todo o processo de elaboração das demonstrações financeiras e a entrega dos respectivos relatórios de auditoria.

Ocorre que, a Abitare SPE (“companhia investida”), não cumpriu com as obrigações de entrega dos seus relatórios de auditoria. Ou seja, não obstante todos os esforços realizados pela Planner, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo, a não apresentação pela companhia investida das suas demonstrações financeiras auditadas, impediu a cotação e a elaboração do laudo de avaliação necessário para a atualização da carteira do Fundo.

Adicionalmente, o Fundo não possui liquidez suficiente para arcar com os custos de elaboração de laudo de avaliação para análise do valor justo do ativo.

20. Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente que requeresse divulgação até a data de emissão destas demonstrações financeiras.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

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

* * *