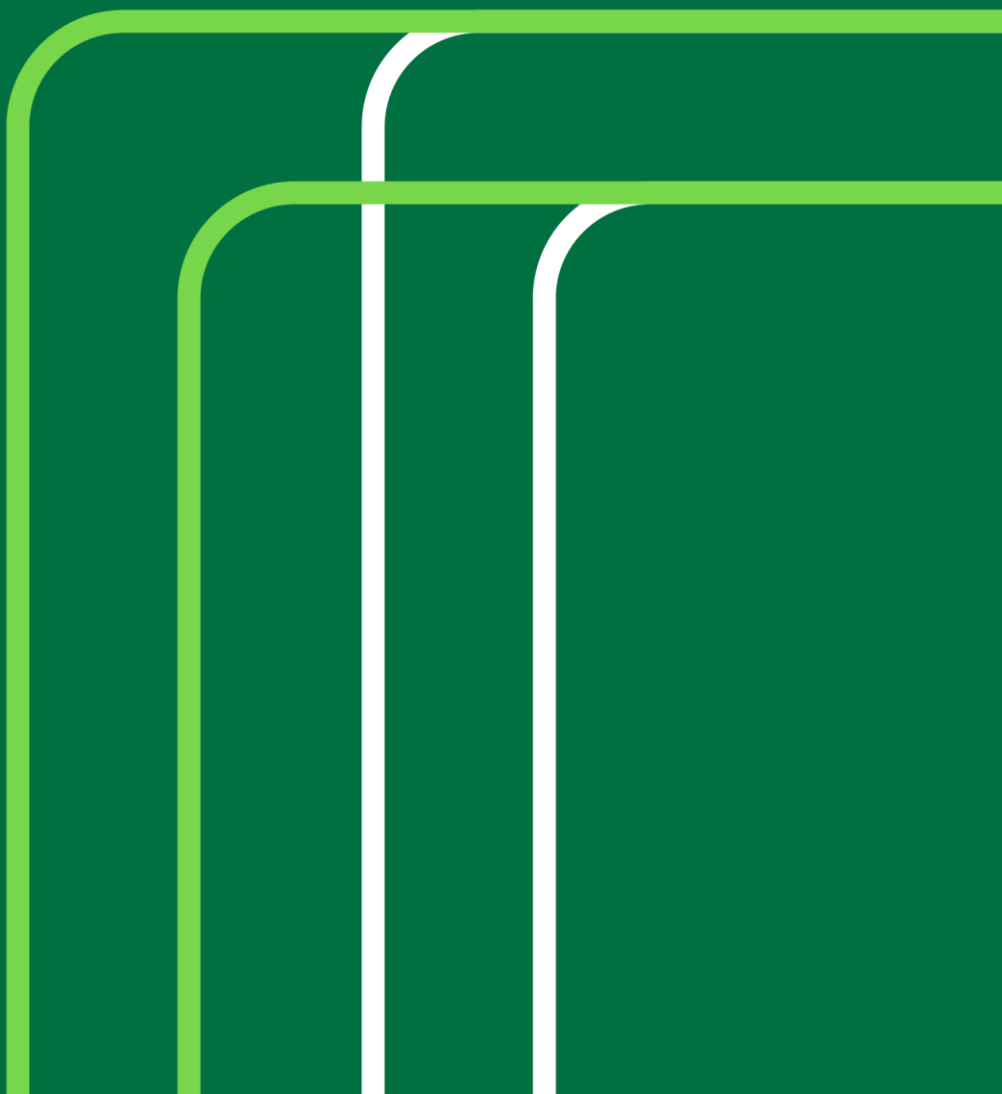
UHY
Connect to possibility

uhy.com

Pinheiros Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 48.984.698/0001-53

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 06 de março de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicavas	9

UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Pinheiros Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Pinheiros Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, que compreendem a balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Conforme Nota Explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha investimentos em imóveis no montante de R$ 14.516 mil, correspondentes a 101,13% de seu patrimônio líquido. Até a conclusão dos nossos procedimentos, não nos foram disponibilizados os respectivos laudos de avaliação desses imóveis e, consequentemente, não foi possível determinar a adequação do ajuste ao valor justo desses ativos. Adicionalmente, até a data desse relatório, não obtivemos acesso ao Registo Geral do imóvel de Matrícula 138.001, em favor do Fundo, que na data base, está registrado na carteira do Fundo por R$ 5.943 mil, representando cerca de 41,40% do seu patrimônio líquido. Desta forma, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem concluir sobre a razoabilidade do valor justo desses imóveis, tampouco sobre os resultados auferidos e sobre a necessidade de eventuais ajustes e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo na data-base.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

O Pinheiros Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, sua administradora, gestora e custodiante ("Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda") foram mencionados na operação Carbono Oculto. Conforme apresentado na Nota Explicativa n° 19 às demonstrações financeiras, a qual descreve que, por meio de fato relevante divulgado ao mercado em 29 de agosto de 2025, a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. comunicou sua renúncia aos serviços de administração, tesouraria, custódia, escrituração e gestão do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia. Não havendo, por qualquer motivo, a efetiva substituição em tal prazo, o Administrador estará autorizado a liquidar o Fundo. Dessa forma, devido às incertezas inerentes do resultado das investigações assim como a efetiva substituição do Administrador, o Fundo está incorrendo em risco de incerteza significativa da continuidade operacional.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 investimento 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção 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.

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.

Rio de Janeiro, 06 de março de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Assinado digitalmente por FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Presencial, OU=31331400000176, OU=AC SyngularID Multipla, CN=FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.03.24 13:50:40-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.3

PINHEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 48.984.698/0001-53
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Em:	31/12/25	%PL	31/12/24	%PL
CIRCULANTE		**-**	**-**	**2**	**0,01**
Disponibilidades		**-**	**-**	**2**	**0,01**
Conta corrente junto administradora		-	-	2	0,01
NÃO CIRCULANTE		**14.516**	**101,13**	**14.516**	**107,96**
INVESTIMENTO		**14.516**	**101,13**	**14.516**	**107,96**
Propriedades para investimento		**14.516**	**101,13**	**14.516**	**107,96**
Imóveis acabados		14.516	101,13	14.516	107,96
TOTAL DO ATIVO		**14.516**	**101,13**	**14.518**	**107,97**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**162**	**1,13**	**1.072**	**7,98**
Encargos a Pagar		**162**	**1,13**	**72**	**0,54**
Taxa de administração		162	1,13	72	0,54
Obrigações por aquisição de imóveis		**-**	-	**1.000**	7,44
TOTAL DO PASSIVO		**162**	**1,13**	**1.072**	**7,98**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**14.354**	**100,00**	**13.446**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**14.516**	**101,13**	**14.518**	**107,97**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PINHEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 48.984.698/0001-53
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

	Em:	**31/12/25**	**31/12/24**
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS			
Propriedades para Investimento			
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		-	(813)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**-**	**(813)**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**-**	**(813)**
Outras despesas		**(267)**	**(219)**
Despesas com taxa de administração		(216)	(216)
Despesas com auditoria		(11)	(3)
Despesas de serviços técnicos		(17)	-
Taxa de fiscalização da CVM		(9)	-
Outras despesas		(14)	-
RESULTADO DO PERÍODO		**(267)**	**(1.032)**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PINHEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 48.984.698/0001-53

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO exercício

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**1.150**	**8.278**
Integralização de cotas no exercício	6.200	6.200
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(1.032)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**7.350**	**13.446**
Integralização de cotas no exercício	1.175	1.175
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(267)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**8.525**	**14.354**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PINHEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 48.984.698/0001-53

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

Em:	**31/12/25**	**31/12/24**
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício	(267)	(1.032)
Ajustes ao lucro do período	**-**	**813**
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	-	813
Total	**(267)**	**(219)**
Variações em Ativos e Passivos	**90**	**18**
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	90	18
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(177)**	**(201)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	(1.000)	(6.000)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**(1.000)**	**(6.000)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	1.175	6.200
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**1.175**	**6.200**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(2)**	**(1)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	**2**	**3**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	**-**	**2**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Pinheiros Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, foi constituído em 26 de dezembro de 2022 e iniciou suas atividades em 18 de abril de 2023, é regido pelo presente Regulamento, seus Anexos, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas cujas características encontram-se descritas no seu Regulamento.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do seu Regulamento.

O Fundo tem por objetivo a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um "Ativo Imobiliário" e, em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis, e pela Instrução CVM no 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

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

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo, em 06 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Resultado

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento de três meses ou menos, a partir da data da contratação, que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo.

3.3 Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa são contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

3.4 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem

dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

3.5 Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

3.6 Provisão para perda do valor recuperável

É constituída em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas na realização dos aluguéis a receber, considerando os recebíveis vencidos a mais de 180 dias que não tenham garantias satisfatórias.

3.7 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são demonstradas pelos seus valores justos, obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por avaliador independente com reconhecida qualificação. O método de avaliação utilizado é o fluxo de caixa descontado. Os laudos de avaliação são elaborados anualmente, exceto para as propriedades em construção e terrenos para futura expansão. A valorização ou desvalorização do valor justo de cada propriedade é reconhecida na demonstração de resultado do exercício em que referida valorização, ou desvalorização, tenha ocorrido.

3.8 Certificados de Recebíveis Imobiliários

As obrigações onerosas, representadas pelos certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"), reconhecidas nos passivos circulante e não circulante, são demonstradas pelo custo amortizado, considerando, para tanto, o método da taxa efetiva de juros. Tal método determina a taxa de desconto que corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação aos fluxos de caixa estimados para toda a vida útil remanescente do instrumento financeiro.

3.9 Outros passivos (circulantes e não circulantes)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas até a data do balanço.

4. Disponibilidades

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não possuía um saldo de depósito junto à Administradora (R$ 2 em 2024).

5. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os títulos e valores mobiliários são demonstrados conforme abaixo:

			31/12/2025		
	Quantidade	**Valor contábil**	**Faixa de Vencimento**	**Quantidade**	**Valor contábil**
Cotas de Fundo de Investimento					
MAM ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa DI Soberano	72,251144	-	Sem vencimento	72,251144	-
Total	**72,251144**	**-**		**72,251144**	**-**

O MAM ZC TESOURO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021.

O Fundo é classificado como "Renda Fixa", regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo tem como objetivo buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento. Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme seu regulamento.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administração ou de qualquer empresa pertencente ao seu grupo econômico, tampouco do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6. Propriedades para Investimento

Descrição dos imóveis

- **Matrícula 75.634**

Prédio comercial (Motel) e respectiva Gleba de Terras sito a Estrada Velha São Paulo, (SP 322), KM 53 + 540 metros, (sob nº 3-B, destacada de maior porção), situada na Vila Palmeiras, no Sitio Palmeiras, no Bairro do Castanho, nesta cidade e comarca de Jundiaí, com área de 32.612,08m2, que assim se descreve: inicia-se no ponto 22-A, localizado na Faixa do D.R.E. da estrada Velha de S. Paulo - SP 332, na divisa com o remanescente da Area 3; daí, segue por esta faixa, por extensão de 65,68m. até o ponto 23; daí, deflete à direita e segue pelo calo com rumo de 89º27'57", NW e distância de 85,37m. até o ponto 23-A; daí, deflete à esquerda e segue pelo valo com rumo de 86º58'29" SW e distância de 25,49m. até o ponto 23-B; daí, deflete à esquerda/ e segue pelo valo com rumo de 31º00',," SW e distância de 66,57m. até o ponto 23-C; daí deflete à esquerda e segue pelo valo com rumo de 28º03'19" SW e distância de 41,75m. até/ o ponto 23-D; daí, deflete à direita e segue pelo valo com rumo de 8º30'32" SW e distância de 82,62m. até o ponto 23-E daí,

deflete à esquerda e segue pelo valo, rumo de 27º38'46" SW e distância de 50,23. Até o ponto 23-F; daí deflete à esquerda e segue pelo valo, com rumo de 16º50'28" SW e distância de 4,88m. até o ponto 23-G; daí, deflete à direita e segue com rumo de 55º24'13" NW e distância de 116,95m. até o ponto 88; daí deflete à direita e segue com rumo de 39º24'33" NE e distância de 280,91m. até o ponto 89; daí, deflete à direita e segue com rumo de 89º27'57" SE e distância de 155,00m. até o ponto 22-A, onde teve início a presente descrição. Cadastro PM nº 633.054.009.024, área total 70,1; mod. Fiscal 10,0; nº de mod. Fiscal 6,81m.; fração min.

- **Matrícula 138.001**

Conforme Instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças realizado no dia 11 de outubro de 2024 os vendedores Flávio Borba de Oliveira e Ivana Maria Agostinho Holtz e comprador Pinheiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII, resolvem:

Imóvel: O apartamento tríplex sob o N° 211, Localizado No 21°, 22° E 23° Pavimentos Do "Edifício Piazza San Pietro", situado à Rua Pedro Doll, sob n° 310, no 8° Subdistrito - Santana, contendo área privativa coberta edificada de 244.810m2, área comum coberta edificada de 201.058m2, área total edificada de 445.868m2, área privativa descoberta de 134.760m2, área comum descoberta de 49.872m2, área total construída + descoberta de 630.500m2, e fração ideal no solo de 0.037139. Cabendo-lhe o direito ao uso comum de 06 vagas de garagem, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizadas na garagem coletiva do 1°, 2° e 3° subsolos e ainda terá o direito de uso de 01 depósito comum e indeterminado. O imóvel referido no caput supra, encontra-se cadastrado perante a Prefeitura do Município de São Paulo sob nº 072.073.0336-1, e foi havido pelos Promitentes Vendedores, por meio de dação conforme escritura lavrada em 14/12/2012, devidamente registrada na matrícula do imóvel (R.01-17/01/2013).

Os Promitentes Vendedores, em caráter exclusivo, tomarão todas às providencias concernentes à obtenção do Termo de Quitação perante a instituição financeira e o respectivo cancelamento do gravame com a correspondente averbação do termo de

quitação na matrícula do bem imóvel no prazo máximo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da presente data, sendo que a Escritura Definitiva de Venda e Compra do imóvel objeto do presente Instrumento somente será lavrada após a apresentação do Termo de Quitação mencionado, bem como a apresentação de todas as certidões e documentos necessários, livres de quaisquer ônus.

O preço certo e ajustado para aquisição do imóvel dos promitentes vendedores, é de R$ 7.000, que será pago pela promissária compradora, da seguinte forma:

(a) R$ 5.000, no dia 14/10/2024, como condição de eficácia, a título de sinal e princípio de pagamento, por intermédio de TED, de titularidade dos promitentes vendedores, e que após compensação(ões), os vendedores, darão a mais plena, geral e irrevogável quitação sobre o referido valor.

(b) R$ 1.000, em até 15/11/2024, por intermédio de TED – Transferência Eletrônica Disponível, junto à conta corrente de titularidade dos promitentes vendedores, e que após compensação(ões), a os vendedores, darão a mais plena, geral e irrevogável quitação sobre o referido valor.

(c) R$ 1.000, em até 15/02/2025, concomitante a apresentação do Termo de Quitação perante a instituição financeira e o respectivo cancelamento do gravame com a correspondente averbação do termo de quitação na matrícula do bem imóvel, bem como dos documentos descritos no Parágrafo Terceiro da Cláusula 1.1. por intermédio de TED – Transferência Eletrônica Disponível, junto à conta de titularidade dos promitentes vendedores, e que após compensação(ões), a os vendedores, darão a mais plena, geral e irrevogável quitação sobre o referido valor.

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	**14.516**	**8.329**
Valor de aquisição do imóvel	-	7.000
Ajuste ao valor justo	-	(813)
Total Geral	**14.516**	**14.516**

Em 31 de dezembro de 2025 não havia saldo referente a obrigações por aquisição de imóvel.

Data		**31/12/2025**
14/10/2024	Valor de aquisição do imóvel - Matr. 138.001	7.000
14/10/2024	Pagamento - Matr. 138.001	(5.000)
19/11/2024	Pagamento - Matr. 138.001	(1.000)
18/02/2025	Pagamento - Matr. 138.001	(1.000)
Total Geral		**-**

Data		**31/12/2024**
14/10/2024	Valor de aquisição do imóvel - Matr. 138.001	7.000
14/10/2024	Pagamento - Matr. 138.001	(5.000)
19/11/2024	Pagamento - Matr. 138.001	(1.000)
Total Geral		**(1.000)**

Método de avaliação a valor justo

A Administração do Fundo determinou metodologia interna por Método Evolutivo e Quantificação de Custos e Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para mensuração do valor justo conforme laudo de avaliação imobiliária da empresa NAI Brazil Commercial Real Estate Services no dia 06/12/2024, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos mencionados anteriormente, abaixo ajuste ao valor justo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

No exercício 31 de dezembro de 2025 foi considerado o montante de R$ 0 (R$ 813 negativo em 2024) referente ao valor justo, com saldo nessa fata de R$ 14.516 mil.

		31/12/2024
Ativo	**Descrição**	**Valor**
Gleba - Matr. nº 75.634	Vila Palmeira, nº 3 -B, 540 M	8.573
Imóvel Matr. 138.001	Imóvel Matr. 138.001	5.943
Total		**14.516**

7. Das cotas, emissões

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração[, da Taxa de Gestão] e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas da Classe.

No período de 2025, houve a emissão de 177,8795 cotas, no valor de R$ 1.175.

Resgate e amortização de cotas

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Empresa de Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe.

8. Despesas gerais e administrativas

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

	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	**14.298**		**9.444**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(267)**	**(1,87%)**	**(219)**	**(2,32%)**
Despesas com taxa de administração	(216)	(1,51%)	(216)	(2,29%)
Despesas com auditoria	(11)	(0,08%)	(3)	(0,03%)
Despesas de serviços técnicos	(17)	(0,12%)	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	(0,06%)	-	0,00%
Outras despesas	(14)	(0,10%)	-	0,00%
TOTAL DAS DESPESAS	**(267)**	**(1,87%)**	**(219)**	**(2,32%)**

9. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo corresponde à soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 2.207,376736 (2.029,497217 em 2024) cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 6.502,941336 (R$ 6.625,481060 em 2024).

10. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de Administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a 0,048% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R$ 6.2 (seis mil , corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionada despesas com taxa de administração no montante de R$ 216 (R$ 216 em 2024).

Taxa de Gestão: Pelo serviço de gestão da carteira da Classe, é devida pela Classe ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente a 0,072% ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado um valor mínimo mensal de R$ 10.8, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IGP-M, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas-FGV, a cada 12 meses, contados do início de funcionamento da Classe.

A Taxa de Gestão será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior**.**

O Gestor pode estabelecer que parcelas de Taxa de Gestão e sejam pagas diretamente aos eventuais prestadores de serviços por ele contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Gestão.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não foi provisionada despesas com taxa de gestão.

Taxa Máxima de Custódia: A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante é de R$ 1 mensais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não foi provisionada despesas com taxa de custódia.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada.

			Rentabilidade em % Fundo	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/24	14.229	6.625,4800		
31/01/25	13.435	6.615,5300	(0,15%)	(0,15%)
28/02/25	13.867	6.606,9300	(0,13%)	(0,28%)
31/03/25	14.399	6.598,6800	(0,12%)	(0,40%)
30/04/25	14.486	6.585,5600	(0,20%)	(0,60%)
30/05/25	14.493	6.572,5300	(0,20%)	(0,80%)
30/06/25	14.471	6.556,6600	(0,24%)	(1,04%)
31/07/25	14.453	6.543,7100	(0,20%)	(1,23%)
29/08/25	14.435	6.535,5600	(0,12%)	(1,36%)
30/09/25	14.417	6.527,4000	(0,12%)	(1,48%)
31/10/25	14.399	6.519,2500	(0,12%)	(1,60%)
28/11/25	14.381	6.511,1000	(0,13%)	(1,73%)
31/12/25	14.363	6.502,9400	(0,13%)	(1,85%)

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

12. Tributação

Não há limitação de subscrição ou de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, por pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique

recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, como construtor ou como sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, conforme definição prevista na Lei nº 9.779/99, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo será tributado como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a esses.

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinado, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos (“come-cotas”), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

14. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

15. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Nos exercícios findos em 31 dezembro de 2025 e 2024, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

16. Partes Relacionadas

O Fundo não possuía um saldo de depósito junto a Administradora (R$ 2 em 2024).

O Fundo possuía ainda saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 162 (R$ 72 em 2023).

17. Fatores de Risco

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena

relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer

aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas Cotas.

Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, [do Gestor,] [e da Empresa de Consultoria Especializada], tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro.

Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

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

Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a

totalidade das Cotas da Classe, 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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

18. Alterações estatutárias e assembleias ocorridas no exercício

Em 13 de fevereiro de 2025, o Registro Geral de Imóveis concluiu a baixa da alienação fiduciária do imóvel de matrícula 138.001 junto ao vendedor. Todavia, a atualização da propriedade em favor do Fundo ainda se encontra em processo.

Em 18 de fevereiro de 2025, o Fundo realizou o pagamento final de R$ 1.000 referente à aquisição do imóvel de matrícula 138.001.

Conforme Termo de não instalação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas convocada para o dia 15 de setembro de 2025 foram deliberados os seguintes assuntos:

- Substituição dos prestadores de serviços ou;
- Liquidação do Fundo.

19. Outras informações

Conforme fato relevante firmado em 29 de agosto de 2025, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, em especial da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de

2022, no que for cabível, vem por meio deste, comunicar sua Renúncia aos serviços de administração, tesouraria, custódia, escrituração e gestão do Fundo.

Ressalta-se que a Administradora e a Gestora permanecerão no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 dias, contados a partir da renúncia. Não havendo, por qualquer motivo, a efetiva substituição em tal prazo, o Administrador estará autorizado a liquidar o Fundo.

Em razão da RENÚNCIA ora mencionada, será realizada em 15/09/2025, às 15h50hs, Assembleia Extraordinária de Cotistas para deliberar sobre a eleição de novo administrador ("Novo Administrador") e de novo gestor ("Novo Gestor"), ou sobre a liquidação do Fundo.

20. Eventos subsequente ao encerramento do exercício

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6