FG DEVELOPER INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 47.669.336/0001-05

Administrado pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ltda.

CNPJ: 40.434.681/0001-10

Período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente	3-6
Demonstração da posição financeira	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11-32

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Cotistas e à Administração do
FG DEVELOPER INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
São Paulo – SP

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras **FG DEVELOPER INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**("Fundo") administrado pela AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FG DEVELOPER INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à instituição, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria
Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a

esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento
Conforme divulgado na nota explicativa nº 5a às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2025, R$ 29.290, correspondentes a 185,36% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrados pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial, e anualmente mensurados pelo valor justo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Obtenção do entendimento do processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento;
- Avaliação da objetividade e competência da empresa de avaliação especializada independente contratada pelo Administrador do Fundo;
- Avaliação da metodologia e razoabilidade das principais premissas utilizadas no laudo das propriedades para investimento; e
- Avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas aplicáveis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras
A administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Resolução nº 175/22 da CVM, 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 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da instituição. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Instituto a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Blumenau – SC, 30 de março de 2026.



Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC-SC 5.560/O-1
Sidení Moratelli – Sócio Responsável
CRC-SC 019.206/O-7

FG DEVELOPER INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 47.669.336/0001-05
Administrado pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 40.434.681/0001-10

Demonstração da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	31/12/2025	% sobre o PL
Não circulante		**29.290**	**185,36**
Propriedades para investimento	4	**29.290**	**185,36**
Imóveis		29.290	185,36
Total do ativo		**29.290**	**185,36**
Passivo			
Circulante		**13.488**	**85,36**
Encargos a pagar		**13.488**	**85,36**
Obrigações por aquisição de imóveis	6.c	13.477	85,29
Taxa de administração		2	0,01
Taxa de gestão		9	0,06
Total do passivo		**13.488**	**85,36**
Patrimônio líquido		**15.802**	**100,00**
Cotas integralizadas		20.008	126,62
Cotas amortizadas		(3.645)	(23,07)
Prejuízos acumulados		(561)	(3,55)
Total do passivo e patrimônio líquido		**29.290**	**185,36**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FG DEVELOPER INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 47.669.336/0001-05
Administrado pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 40.434.681/0001-10

Demonstração do resultado

Período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

Composição do resultado do período	Notas	De 11/02/2025 a 31/12/2025
Propriedades para investimento		**(15)**
Receitas de aluguéis		30
Despesas com condomínio	10.b	(43)
Despesas com manutenção e conservação do imóvel	10.b	(2)
Cotas de fundos de investimento		**22**
Reconhecimento de ganhos		22
Despesas		**(568)**
Despesas cartorárias	10.b	(346)
Taxa de gestão	10	(86)
Despesas com advogados	10.b	(36)
Taxa de consultoria	10.b	(36)
Taxa de administração	10	(21)
Taxa de fiscalização CVM	10.b	(15)
Despesas do sistema financeiro	10.b	(8)
Laudos e avaliações	10.b	(6)
Demais despesas	10.b	(14)
Resultado líquido do período		**(561)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FG DEVELOPER INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 47.669.336/0001-05
Administrado pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 40.434.681/0001-10

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Notas	Cotas integralizadas	Cotas amortizadas	Lucros/prejuízos acumulados	Total
Saldos em 11 de fevereiro de 2025		**-**	**-**	**-**	**-**
Emissão de cotas	12.b	20.008	**-**	**-**	20.008
Cotas amortizadas	12.c	-	(3.645)	**-**	(3.645)
Resultado do período		**-**	-	(561)	(561)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	11	**20.008**	**(3.645)**	**(561)**	**15.802**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FG DEVELOPER INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 47.669.336/0001-05
Administrado pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 40.434.681/0001-10

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

	De 11/02/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	30
Receitas com cotas de fundos de renda fixa	22
Pagamento de taxa de administração	(19)
Pagamento de despesas de condomínio	(43)
Pagamento de despesas de manutenção e conservação do imóvel	(2)
Pagamento de taxa de gestão	(77)
Pagamento de despesas do sistema financeiro	(8)
Pagamento de despesas cartorárias	(346)
Pagamento de taxa de consultoria	(36)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(15)
Pagamento de despesas com advogados	(36)
Pagamentos de demais despesas	(20)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(550)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Pagamento de aquisição de imóveis	(15.813)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(15.813)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	20.008
Cotas amortizadas	(3.645)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**16.363**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais	
Resultado do período	**(561)**
(Redução)/aumento de outros passivos	11
Caixa líquido das atividades operacionais	**(550)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **FG Developer Investimentos Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), foi constituído em 04 de novembro de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 11 de fevereiro de 2025.

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

O Fundo é destinado a investidores profissionais, nos termos do artigo 11, da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação de seu patrimônio líquido, preponderantemente, na aquisição de ativos alvo, em atendimento a política de investimento, conforme estabelecidos no regulamento, e ativos financeiros, observados todos os limites de composição e diversificação da carteira do Fundo, estabelecidos no regulamento e na regulamentação aplicável.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora, pelo gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade ilimitada, inexistindo restrição de responsabilidade vinculada ao valor das cotas subscritas, nos termos do parágrafo único, do artigo 18, da Resolução CVM n 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Instrução CVM nº 516/11 e pela Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 30 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros

propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos direitos creditórios.

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado**:** Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

e) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Reconhecimento de ganhos”.

f) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento”.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 propriedades para investimentos adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimento	Matrículas	Notas	Valor contábil em 31/12/2025
Fazenda Figueirinha	4.837	(a)	3.375
Alphaville Graciosa	10.613	(b)	5.600
Felicitá Eco Residencial - Ap 504	23.549	(c)	770
Felicitá Eco Residencial - Vaga nº 19	23.455	(d)	52
Villa Cora	27.153	(e)	4.000
Torre Marina	41.196	(f)	12.300
Vaga garage n° V18/D18	41.245	(g)	200
Vaga garage nº V523	41.748	(h)	200
Vaga garage nº V524	41.749	(i)	200
Vaga garage nº V525	41.750	(j)	200
Vaga garage nº V526	41.751	(k)	200
Vaga garage nº V527	41.752	(l)	200
Condomínio Alphaville Paraná	60.375	(m)	650
Edifício AR 300 - Cabral Corporate	81.393	(n)	440
Vaga de garagem nº 253	81.394	(o)	40
Neo Business - 812	69.394	(p)	616
Neo Residence - 514	72.442	(q)	207
Vaga garage nº 99	18.468	(r)	40
Total			**29.290**

(a) Fazenda Figueirinha

Uma fração de terras, situada na Gleba 'B', no lugar denominado Figueirinha, zona rural do Município de Barra do Ribeiro, RS, com a área superficial de 109.000,00m², registrado sob a matrícula 4.837, do Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Ribeiro/RS.

(b) Alphaville Graciosa

Lote n. 16-A-2, da quadra 31, resultante da subdivisão do lote n. 16 A, oriundo da unificação dos lotes nºs. 16, 17 e 18, da quadra n.31 do loteamento “Alphaville Graciosa”, situado no Município de Pinhais – PR, com área total de 1.123,20 m2; contendo a construção de uma residência em alvenaria, com a área

construída averbada de 493,66 m², situada na Rua Gaivotas, nº 121; registrado sob a matrícula nº 10.613 do Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais.

(c) Felicitá Eco Residencial – Ap 504

Apartamento nº 504 do Bloco C - Torre "4" - Edifício Vita do Felicitá Eco Residencial, situado na Rua Guarapari, nº 130, bairro Taboleiro, cidade de Camboriú-SC, com área privativa de 73,3800m², área de uso comum de 38,9570m², área real total de 112,3370m², registrado sob a matrícula nº 23.549 do Registro de Imóveis de Camboriú.

(d) Felicitá Eco Residencial – vaga nº 19

Vaga nº 19 do Bloco C do Felicitá Eco Residencial, situado na Rua Guaraparim, nº 130, bairro Taboleiro, na cidade de Camboriú-SC, com área privativa de 12,5000m², área de uso comum de 3,3181m², área real total de 15,8181m², registrado sob a matrícula nº 23.455 do Registro de Imóveis de Camboriú.

(e) Villa Cora

Apartamento 1202, com área total: 217,23m², área privativa de 164,25m², área comum de 52,97m², localizado no Edifício Residencial Villa Cora, Av. Atlântica, 4294 - Barra Sul, Balneário Camboriú - SC, 88330-000. O imóvel está registrados no 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, sob a matrícula 27.153.

(f) Torre Marina

Apartamento nº. 2903, da Torre Marina Central do Edifício Residencial Costão da Barra, situado na Avenida Atlântica, nº. 4664 – Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, localizado no vigésimo nono pavimento, possuindo esta unidade a área privativa de 346,4800m²; área de uso comum de 208,7461m²; área total de 555,2261m², registrado sob a Matrícula nº. 41.196, do Oficial do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

(g) Vaga garage n° V18/D18

Vaga de garagem nº. V18/D18, do Edifício Residencial Costão da Barra, situado na Avenida Atlântica, nº. 4664 – Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, localizada no primeiro pavimento, possuindo esta unidade a área privativa de 17,4000m²; área de uso comum de 5,2415m²; área total de 22,6415m², sendo que esta unidade possui uma vaga de garagem para um veículo de porte médio, registrado sob a matrícula nº. 41.245, do Oficial do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

(h) Vaga garage n° V523

Vaga de garagem nº. V523, do Edifício Residencial Costão da Barra, situado na Avenida Atlântica, nº. 4664 – Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, localizada no quarto pavimento, possuindo esta unidade a área privativa de 13,5000m²; área de uso comum de 4,0667m²; área total de 17,5667m², sendo que esta unidade possui uma vaga de garagem para um veículo de porte médio, registrado sob a matrícula nº. 41.748, do Oficial do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

(i) Vaga garage n° V524

Vaga de garagem nº. V524, do Edifício Residencial Costão da Barra, situado na Avenida Atlântica, nº. 4664 – Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, localizada no quarto pavimento, possuindo esta

unidade a área privativa de 13,5000m²; área de uso comum de 4,0667m²; área total de 17,5667m², sendo que esta unidade possui uma vaga de garagem para um veículo de porte médio, registrado sob a matrícula nº. 41.749, do Oficial do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

(j) Vaga garage n° V525

Vaga de garagem nº. V525, do Edifício Residencial Costão da Barra, situado na Avenida Atlântica, nº. 4664 – Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, localizada no quarto pavimento, possuindo esta unidade a área privativa de 13,5000m²; área de uso comum de 4,0667m²; área total de 17,5667m², sendo que esta unidade possui uma vaga de garagem para um veículo de porte médio, registrado sob a matrícula nº. 41.750, do Oficial do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

(k)Vaga garage n° V526

Vaga de garagem nº. V526, do Edifício Residencial Costão da Barra, situada na Avenida Atlântica, nº. 4664 – Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, localizada no quarto pavimento, possuindo esta unidade a área privativa de 13,5000m²; área de uso comum de 4,0667m², área total de 17,5667m², sendo que esta unidade possui uma vaga de garagem para um veículo de porte médio, registrado sob a matrícula nº. 41.751, do Oficial do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

(l) Vaga garage n° V527

Vaga de garagem nº. V527, do Edifício Residencial Costão da Barra, situado na Avenida Atlântica, nº. 4664 – Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, localizada no quarto pavimento, possuindo esta unidade a área privativa de 13,5000m², área de uso comum de 4,0667m², área total de 17,5667m², sendo que esta unidade possui uma vaga de garagem para um veículo de porte médio, registrado sob a matrícula nº. 41.752, do Oficial do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

(m) Condomínio Alphaville Paraná

Unidade 01 da Quadra MB1 do “Condomínio Alphaville Paraná”, com área particular de 754,85m² e parcela de 0,001982% de 3.733,58m2 (área de uso comum). Registrado sob a matrícula 60.375 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Largo/PR.

(n)Edifício AR 300 - Cabral Corporate

Imóvel situado no 17º pavimento, sub-condomínio – serviços setoriais, do tipo “U”, integrante do "Edifício AR 3000 – Cabral Corporate & Offices", nº 132 da numeração predial da Travessa Doutor Flávio Luz, nº 50 da Praça São Paulo da Cruz, e nº 212 da Rua Bom Jesus, na cidade de Curitiba/PR, com a área construída de utilização exclusiva de 52,4600m², área de uso comum de 22,8531m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 75,3131m². O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 81.393 no Cartório do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

(o)Vaga de garagem nº 253

Vaga de estacionamento nº 253, situada no Subcondomínio Estacionamento I (2º pavimento/3º pavimento), do tipo "GI", integrante do "Edifício AR 3000 – Cabral Corporate & Offices", o qual tomou o nº 132 da numeração predial da Travessa Doutor Flavio Luz, nº 50 da Praça São Paulo da Cruz, e nº 212 da Rua Bom Jesus, nesta Cidade, com a área construída de utilização exclusiva de 12,0000m², área de uso comum de 28,2819m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 40,2819m². O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 81.394 no Cartório do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

(p)Neo Business - 812

Conjunto Comercial n. 812 da Torre 3 – Neo Business, localizado no 8º pavimento, integrante do Edifício Superquadra, situado na Avenida Cândido de Abreu, 470, em Curitiba/PR, com área privativa construída de 73,1400 m², área de uso comum construída de 27,0200 m², área total construída de 100,1600 m². O referido edifício foi construído sobre o Lote de Terreno "M", a/58.000-A/25-A, da Planta Fontana, Curitiba/PR. O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 69.394 no Cartório do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

(q)Neo Residence - 514

Kitinete n.º 514, localizada no 5º pavimento da Torre 1 – Neo Residence, integrante do Edifício Neo Superquadra, situado na Rua da Glória, 251, Curitiba/PR, possuindo a área privativa construída 33,5800m², área de uso comum construída de 15,4200m², área total construída de 49,000m².O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 72.442 no Cartório do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

(r) Vaga garage n° 99

Vaga nº 99 do Bloco B do Felicitá Eco Residencial, situado na Rua Guaparim, nº 130, bairro Taboleiro, na cidade de Camboriú/SC, com área privativa de 12,5000m², área de uso comum de 3,3181m², área total de 15,8181m², registrada sob a matrícula nº 18.468 no Registro de Imóveis de Camboriú/SC.

a) Método de determinação do valor justo

Em 31 de dezembro de 2025, os imóveis encontram-se registrados a seu valor de custo.

b) Movimentação das propriedades para investimento

As movimentações das propriedades para investimento no período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, estão assim representadas:

Propriedades para investimento	Aquisição	Custos incorridos	Ajuste a valor justo	Valor contábil em 31/12/2025
Fazenda Figueirinha	3.375	-	-	3.375
Alphaville Graciosa	5.600	-	-	5.600
Felicitá Eco Residencial - Ap 504	770	-	-	770
Felicitá Eco Residencial - Vaga nº 19	52	-	-	52
Villa Cora	4.000	-	-	4.000
Torre Marina	12.300	-	-	12.300
Vaga garage n° V18/D18	200	-	-	200
Vaga garage nº V523	200	-	-	200
Vaga garage nº V524	200	-	-	200
Vaga garage nº V525	200	-	-	200
Vaga garage nº V526	200	-	-	200
Vaga garage nº V527	200	-	-	200
Condomínio Alphaville Paraná	650	-	-	650
Edifício AR 300 - Cabral Corporate	440	-	-	440
Vaga de garagem 253	40			40
Neo Business - 812	600	16	-	616
Neo Residence - 514	200	7	-	207
Vaga garage nº 99	40	-	-	40
Total	**29.267**	**23**	**-**	**29.290**

5. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuí obrigações por aquisição de imóveis a pagar no valor de R$ 13.477, referente aos imóveis Alphaville Graciosa, Felicitá Eco Residencial - Ap 504 e Torre Marina.

A movimentação referente ao período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, está assim apresentada:

Obrigações por aquisição de imóveis	Valores
Aquisição de imóveis	29.290
Pagamento das parcelas	(15.813)
Saldo final	**13.477**

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de riscos

Fatores de mercado: Os valores dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos alvo ou ativos de liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a administradora e a gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado: Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco do investimento nos ativos de liquidez: O Fundo poderá investir nos ativos de liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o

Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a administradora e/ou a gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos imobiliário e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Riscos de mercado relacionado à variação no valor e na rentabilidade dos ativos alvo e dos ativos de liquidez: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos alvo e dos ativos de liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos alvo e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos alvo e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos alvo e ativos de liquidez de acordo com a política de investimento estabelecida no regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a administradora e a gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a segunda guerra mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao

longo do dia, de modo que o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos cotistas o valor a ser distribuído ao cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas cotas no mercado. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, a administradora e a gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de concentração da carteira: O Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Riscos prazo: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos alvo e/ou ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos alvo e/ou dos ativos de liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos alvo e/ou os ativos de liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de crédito: Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco quanto à política de investimento: Os recursos do Fundo serão investidos em ativos alvo, observado o disposto na política de investimento descrita neste regulamento, que não estão definidos quando os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da administradora e da gestora na seleção dos ativos que serão objeto de

investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos alvo pela administradora e pela gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

Risco relativo à propriedade dos ativos alvo: A propriedade de cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os tais ativos alvo subjacentes às cotas. Dessa forma, os cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: Em caso de investimento em CRI, eles poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos titulares de CRI. Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.15835, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Risco relacionado às garantias atreladas aos CRI: Em caso de investimento em CRI, ele inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias: Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos, o Fundo e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

Cobrança dos ativos alvo e dos ativos de liquidez, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos alvo e dos ativos de liquidez, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A administradora, a gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Riscos relacionados à responsabilidade dos cotistas: Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos cotistas, trata-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não há como garantir que os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes no Fundo nas hipóteses de o Fundo incorrer em perdas que tornem o seu Patrimônio Líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação preveem a aplicação das regras de insolvência civil previstas no código civil. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

Risco de desenquadramento: Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos alvo e dos ativos de liquidez do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança: Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a administradora ou a gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da administradora ou da gestora; (iii) empresas ligadas à administradora ou a gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

Risco tributário relacionado à alteração de alíquotas de fundos de investimento imobiliários: Nos termos da Lei 8.668, o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%. Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em cotas do Fundo. O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG: O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de não aprovação de conflito de interesses: Existe a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a administradora e/ou a gestora, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de ativos alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico. Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela assembleia geral de cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos cotistas. Além disso, a administradora e a gestora exercem atividades similares em

outros FIIs e/ou em fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Risco decorrente da possibilidade de distribuição parcial: Será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, desde que atingido o montante mínimo. Caso o montante mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de cotas da primeira emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a primeira emissão serão aplicados em ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor. Caso o montante mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da primeira emissão, a captação inferior ao valor da primeira emissão poderá impactar na seleção dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Liquidez reduzida das cotas: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado

Risco de não pagamento de rendimentos aos cotistas: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista ou grupo de cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos alvo e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos alvo e/ou ativos de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela administradora ou pela gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à inexistência de ativos alvo e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de ativos alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da gestora.

Risco operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela administradora e geridos pela gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos alvo e dos ativos de liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos alvo e dos ativos de liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos cotistas.

Valor de mercado das cotas: As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da administradora ou da gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira: A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6 e R$60.000. Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

Risco de discricionariedade de investimento: O objetivo do Fundo consiste primordialmente na aplicação cotas de FII, podendo, complementarmente, investir em outros ativos alvo, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos ativos alvo descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o cotista estará sujeito à discricionariedade da gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos alvo e dos ativos de liquidez pela gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais: Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos alvo: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a administradora decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto

negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Azumi Asset Management Ltda.
Custódia:	Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladora:	Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício foi a seguinte:

Período	Valor da cota	Valor da cota teórica	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 11/02/2025 a 31/12/2025	567,480205	820,013719	(18,00%)	11.608
Em 11/02/2025	1.000,000000	1.000,000000	-	-

O valor da cota teórica desconsidera os efeitos da amortização do período.

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

10. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

A taxa de administração paga à administradora pelos serviços prestados ao Fundo, incluindo os serviços de controladoria, escrituração e custódia, corresponde ao valor fixo mensal de R$ 2.
A taxa de gestão paga à gestora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao percentual valor fixo mensal de R$ 8.

Todas as remunerações previstas acima serão calculadas sobre o patrimônio líquido do Fundo e apropriadas diariamente com base em 252 dias úteis.

As remunerações serão pagas mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

As remunerações fixas são atualizadas anualmente, a partir da primeira data de integralização das cotas, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que o substitua.

Não serão cobradas dos cotistas quaisquer outras taxas dos cotistas, tais como taxa de ingresso, taxa de saída ou taxa de performance.

No período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R$ 21 e R$ 86.

b) Encargos debitados ao Fundo

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

	De 11/02/2025 a 31/12/2025	
Encargos	**Valores**	**% PL Médio**
Despesas com condomínio	(43)	(0,37%)
Despesas com manutenção e conservação do imóvel	(2)	(0,02%)
Despesas cartorárias	(346)	(2,98%)
Taxa de gestão	(86)	(0,74%)
Despesas com advogados	(36)	(0,31%)
Taxa de consultoria	(36)	(0,31%)
Taxa de administração	(21)	(0,18%)
Taxa de fiscalização CVM	(15)	(0,13%)
Despesas do sistema financeiro	(8)	(0,07%)
Laudos e avaliações	(6)	(0,05%)
Demais despesas	(14)	(0,12%)
Total	**(613)**	(**5,28%**)

O patrimônio líquido médio para o período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, foi de R$ 11.608.

11. Patrimônio líquido

O Fundo é constituído por classe única de cotas, sem divisão em subclasses.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido está representado por 27.846,267872 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R$ 567,480205 perfazendo o montante de R$ 15.802.

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Características das cotas

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

b) Emissões e integralizações de cotas

Após a primeira oferta, a emissão de novas cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas. O valor de emissão das novas cotas será aprovado pela assembleia especial de cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas cotas

No período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, houve emissão de 27.846,267872 no montante de R$ 20.008.

c) Amortizações e resgates de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da gestora.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Para efeitos de amortização de cotas, será considerado o valor da cota vigente na data de amortização.

No período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, houve amortização de cotas no valor de R$ 3.645.

d) Negociação das cotas

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as cotas devidamente integralizadas pelos cotistas, em conformidade com os boletins de subscrição, sendo vedada a negociação das cotas subscritas, mas não integralizadas.

13. Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério da administradora, conforme indicado pela gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 15º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

No período de 11 de fevereiro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não ocorreram pagamento e provisões para distribuição de resultados pelo Fundo, em função de não auferir lucro caixa.

	De 11/02/2025 a 31/12/2025
Propriedades para investimento:	
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	30
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(2)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(43)
Resultado líquido de propriedades para investimento	**(15)**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras (Cota Renda Fixa)	22
Resultado líquido recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**22**
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(96)
(-) Taxas, impostos ou contribuições	(15)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas	(36)
(-) Consultoria	(36)
(-) Avaliações obrigatórias	(6)
(+/-) Outras receitas/despesas	(368)
Total de outras receitas/despesas	**(557)**
Resultado financeiro anual líquido	**(550)**

14. Legislação tributária

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora e o gestor, ou as partes a eles relacionados. A Nota explicativa nº 10 demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços.

16. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, no período, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19. Alterações estatutárias

Em 29 de abril de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, a matéria constante na ordem do dia foi deliberada e aprovada, qual seja a amortização extraordinária e parcial das cotas da classe única do Fundo, no valor líquido de R$ 3.645.

Em 11 de agosto de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

1) aprovação da 2ª emissão de cotas da classe única, com as seguintes características:

a) data de emissão: será a data da primeira integralização de cotas;
b) forma de colocação: oferta destinada exclusivamente a cotistas do próprio fundo, dispensada de registro, conforme estabelece o art. 8º, inc. II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
c) valor total da emissão: R$ 50.000;
d) valor unitário da cota: valor da cota do dia da integralização;
e) quantidade de cotas: de acordo com o múltiplo da cota do dia da integralizar, perfazendo o montante financeiro da oferta;
f) aplicação mínima por investidor: não há;
g) prazo de colocação: até 180 dias, contados da data da primeira integralização de cotas;
h) possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado: sim.

2) aprovação do suplemento da 2ª emissão de cotas da classe única

20. Eventos subsequentes

Em 11 de fevereiro de 2026, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

1) aprovação da 3ª emissão de cotas da classe única, com as seguintes características:

a) Data de emissão: será a data da primeira integralização de cotas;
b) Forma de colocação: Oferta destinada exclusivamente a cotistas do próprio Fundo, dispensada de registro, conforme estabelece o art. 8º, inc. II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
c) Valor total da emissão: R$ 50.000;
d) Valor unitário da Cota: valor da cota do dia da integralização;
e) Quantidade de Cotas: de acordo com o múltiplo da cota do dia da integralizar, perfazendo o montante financeiro da oferta;
f) Aplicação mínima por investidor: não há;
g) Prazo de colocação: até 180 dias, contados da data da primeira integralização de cotas;
h) Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado: Sim.

2) Aprovação do Suplemento da 3ª emissão de cotas da classe única.

21. Diretor e contador

Vitor Peredo Moscatelli	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ – 124459/O

* * *