ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

BRAY REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 42.516.999/0001-76
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

BRAY REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	4
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	8

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:
Cotistas e à Administradora do
BRAY REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **BRAY REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **BRAY REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 6 e 7 às demonstrações financeiras, o Fundo possui o montante de R$ 587 mil registrado em propriedades para investimento e R$ 5.392 mil em imóveis em fase de averbação, correspondentes a 3,28% e 30,10%, respectivamente, do patrimônio líquido do Fundo. Até a data de conclusão deste relatório, não foram disponibilizados os respectivos laudos de avaliação dos referidos imóveis, impossibilitando a aplicação de procedimentos de auditoria suficientes e apropriados. Dessa forma, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente quanto aos saldos de propriedades para investimento e imóveis em averbação, aos efeitos decorrentes da mensuração a valor justo no resultado, bem como aos possíveis impactos no patrimônio líquido do Fundo na referida data.

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo possui investimento no montante de R$ 12.002 mil, equivalente a 67,01% do patrimônio líquido, na sociedade de propósito específico Torquay R. Imóveis Ltda., a qual é mensurada com base em laudo de avaliação. Até a data de conclusão deste relatório, não havia sido finalizado o laudo de avaliação da empresa investida, tampouco a auditoria das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Adicionalmente, não foi possível a realização de procedimentos alternativos de auditoria. Dessa forma, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente acerca dos saldos deste investimento, bem como dos possíveis efeitos decorrentes dessas limitações sobre o patrimônio líquido do Fundo na referida data.

Ênfase

Transferência de posse do Imóvel

Chamamos atenção a nota explicativa nº 6 e 7 às demonstrações financeiras que em 31 de dezembro de 2025, a qual descreve que a matrículas dos imóveis, ainda não refletiam a transferência da respectiva posse para o patrimônio do Fundo nesta data. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Responsabilidade da administração do Fundo 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 Investimentos Imobiliarios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis 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 operações.

Responsabilidades 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 aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo e a sua Administradora, 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

São Paulo, 31 de março de 2026.

ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Assinado de forma digital por ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2026.03.31 14:58:10 -03'00'

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

BRAY REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 42.516.999/0001-76

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

Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

		31 de dezembro de 2025		31 de dezembro de 2024	
ATIVO	**Notas**	**R$**	**% sobre o patrimônio líquido**	**R$**	**% sobre o patrimônio líquido**
Circulante		**3**	**0,02**	**97**	**0,55**
Disponibilidade		**1**	**0,01**	**95**	**0,54**
Conta banco movimento	4	1	0,01	95	0,54
Despesas antecipadas		**2**	**0,01**	**2**	**0,01**
Taxa de fiscalização CVM		2	0,01	2	0,01
Não circulante		**17.981**	**70,29**	**12.286**	**69,23**
Investimentos		**12.002**	**67,01**	**11.703**	**65,95**
Cotas de sociedades de propósitos específicos (imobiliária)	**5**	**12.002**	**67,01**	**11.703**	**65,95**
Torquay R. Imóveis Ltda.		12.002	67,01	11.703	65,95
Imóveis propriedade para investimento	**6**	**587**	**3,28**	**583**	**3,29**
Propriedades para investimento		587	3,28	583	3,29
Imóveis em processo de averbação	**7**	**5.392**	**30,10**	**6.812**	**38,39**
Imóveis em consolidação		5.392	30,10	6.812	38,39
Total do ativo		**17.984**	**70,30**	**12.383**	**69,78**
Passivo					
Circulante		**73**	**0,41**	**1.449**	**8,17**
Encargos a pagar		**63**	**0,35**	**24**	**0,14**
Despesa de taxa de administração	**16**	25	0,14	12	0,07
Despesa de taxa de gestão		38	0,21	12	0,07
Provisão para pagamentos a efetuar		**10**	**0,06**	**1.425**	**8,03**
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	-	-	1.420	8,00
Outros valores a pagar		1	0,01	-	-
Auditoria		9	0,05	5	0,03
Total do passivo		**73**	**0,41**	**1.449**	**8,17**
Patrimônio líquido		**17.911**	**100,00**	**17.746**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**17.984**	**100,41**	**19.195**	**108,17**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BRAY REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 42.516.999/0001-76

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

Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguel	9	222	413
Ajuste ao valor justo	6	4	21
Prejuízo na venda de imóveis	6.e	-	(1.000)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**226**	**(566)**
Renda com títulos de renda variável		**299**	**-**
Sociedades de Propósito Específico - SPE	5	299	
Outras despesas operacionais		**(360)**	**(353)**
Despesas com taxa de gestão	15/16	(154)	(144)
Despesas com taxa de administração	15/16	(154)	(144)
Despesas com auditoria	16	(22)	(10)
Despesas com taxa Anbima	16	(1)	(1)
Despesas tributárias	16	(7)	(14)
Despesas com avaliações obrigatórias	16	(15)	(31)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	16	(7)	(9)
Resultado do exercício		**165**	**(919)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BRAY REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 42.516.999/0001-76

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Subscrições e integralizações	Lucros / (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**11.096**	**5.139**	**16.235**
Integralização de cotas	2.503	-	2.503
Amortização de cotas	(73)	-	(73)
Resultado do exercício	-	(919)	(919)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**13.526**	**4.220**	**17.746**
Resultado do exercício	-	165	165
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**13.526**	**4.385**	**17.911**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras -

BRAY REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 42.516.999/0001-76
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de aluguéis	222	222
Pagamento de taxa de administração	(140)	(144)
Pagamento de taxa de gestão	(127)	(144)
Pagamento de auditoria	(8)	-
Pagamentos de avaliações obrigatórias	(25)	(31)
Pagamentos tributos (IPTU)	(6)	(14)
Pagamento taxa CVM	(7)	(11)
Outros pagamentos	(3)	(9)
Caixa Líquido aplicado nas atividades operacionais	**(94)**	**(131)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis em fase de consolidação	-	(540)
Pagamentos de obrigações de imóveis a pagar	-	(1.924)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**-**	**(2.464)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	-	(73)
Aplicação pela emissão de cotas	-	2.503
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**-**	**2.430**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(94)**	**(165)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(94)**	**(1)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**95**	**96**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**1**	**95**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

O **Bray Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo, Classe ou Classe Único")** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução 175" e "CVM"). O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, observada a Política de Investimento a ser adotada pela Classe consistirá na aplicação dos recursos captados na aquisição de imóveis residenciais e comerciais, terrenos, imóveis destinados à construção, loteamento e/ou incorporação, direitos imobiliários, ativos e derivativos com lastros imobiliários, ações ou cotas de sociedades, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em participações (FIP) e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), os quais tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial do(s) Imóvel(is) e grupamento de Imóveis .

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas no pagamento do Preço de Aquisição dos ativos serão aplicadas pelo Gestor em Ativos de Renda Fixa, inclusive aqueles que tenham sido emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pelo Administrador, observados os limites, termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

No âmbito da Política de Investimento do Fundo e visando a concretização do seu objeto, o Administrador e o Gestor terão amplos poderes para ceder os créditos de titularidade do Fundo oriundos do Contrato Atípico de Locação para uma securitizadora de créditos imobiliários, visando levantar recursos suficientes para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos previstos na Promessa de Compra e Venda de Imóvel.

A aquisição dos Ativos Imobiliários será realizada pelo Fundo por intermédio do Administrador, sempre em conformidade com as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes, assim como as disposições contidas no Regulamento. Se os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassarem 50% de seu Patrimônio Líquido, ele deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros definidos na Resolução CVM 175.

Caso o Fundo invista mais de 5% de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador, agindo em nome do Fundo, poderá prestar os serviços de custódia desses ativos ou contratar uma instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para tal serviço.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores profissionais.

A gestora classificou os imóveis do Fundo tanto como propriedade para investimento, com objetivo de auferir remuneração de aluguéis, quanto para “estoque”, ou seja, com objetivo de venda.

Os investimentos realizados no Fundo não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstraçõesfinanceiras

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

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

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

As demonstrações financeiras apresentadas foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

a. Estimativas contábeis

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

c. Apuração do resultado

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

d. Títulos e valores mobiliários – Ações sem negociação em Bolsa

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 516, através de laudo de avaliação. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do exercício.

e. Imóveis em estoque

Os imóveis em estoque, quando existentes, são registradas pelo custo de aquisição. E devem ser avaliadas pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

Nos casos dos imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido. Se houver indícios de que o valor do custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor líquido realizável líquido.

O ajuste ao valor realizável líquido deve ser registrado no resultado do período ao qual a ocorrência do evento se refere.

A transferência de imóvel classificado em estoques para propriedade para investimento somente será efetuada quando houver alteração de uso, evidenciada pelo início de uso com o propósito de obtenção de renda, conforme previsto pela Instrução CVM 516/11.

f. Propriedades para investimento

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

g. Outros ativos de natureza imobiliária

As propriedades de outros imóveis são registradas pelo custo de aquisição. E devem ser avaliadas pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Os imóveis estão em processo de regularização de documentação e ainda não estão devidamente registradas em nome do Fundo.

h. Obrigações por aquisições de imóveis

São valores das dívidas registradas em nome do Fundo referente às aquisições de imóveis a prazo.

i. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, possuía caixa e equivalente de caixa conforme quadro abaixo:

	Saldos em	
Caixa e equivalentes de caixa	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Disponibilidade	**1**	**95**
Conta banco movimento	1	95
Total	**1**	**95**

5. Investimentos

Torquay R. Imóveis Ltda.

A Torquay R. Imóveis Ltda. foi fundada em 27 de abril de 2023 e possui sede no município de São Paulo, tendo por objetivo a exploração da atividade de Holdings de Instituições Não Financeiras, Incorporação de Empreendimentos Imobiliários e Gestão de Ativos Intangíveis Não Financeiros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantinha avaliado 11.168.240 ações da companhia no montante de R$ 11.703.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Administradora em conjunto com a Gestora contratou a empresa Horbia para realizar a atualização do valor justo do ativo.

O relatório de avaliação emitido pela empresa Horbia, com o objetivo de determinar o valor justo do investimento, utilizou como data-base as demonstrações contábeis auditadas de 31 de dezembro de 2024.

A metodologia aplicável na elaboração do laudo foi o método de “valor patrimonial”, perfazendo o valor justo de R$ 12.002 para o total de 11.638.403 ações.

O laudo foi emitido em 22 de fevereiro de 2025 e diante do valor imaterial, a atualização ocorreu, sem prejuízo, após o fechamento do exercício de 31 de dezembro de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não avaliou o ativo ao valor justo.

As movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram:

Movimentações das cotas sociedade limitadas	
Saldo em 31/12/2023	**5.194**
Aportes de capital em 2024	1.924
Integralização em imóveis acabados	4.585
Saldo em 31/12/2024	**11.703**
Ajuste a valor justo	299
Saldo em 31/12/2025	**12.002**

6. Propriedades para investimento

	31/12/2025	**31/12/2024**
Imóvel – RJ 1 Bristol	587	583
Total	**587**	**583**

Imóvel – RJ 1 Bristol

O Fundo adquiriu o imóvel conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel de 26 de janeiro de 2023, no montante de R$ 280 (duzentos e oitenta mil reais). O imóvel está localizado no Município do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, inscrito na matrícula n. 210.432 registrada no 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro/RJ, a seguir descrito e caracterizado: Imóvel: Sala 210 do Bloco 13 do Empreendimento "Downtown", a ser construído com o nº 500 pela Avenida das Américas, na freguesia de Jacarepaguá, e a correspondente fração ideal de 0,000622 do terreno, designado por lote 14 do PAL 27.243, que mede na sua totalidade de frente 494.00m ao longo de uma linha com marcos, confrontando com o alinha- cento da Avenida das Américas, à direita 620,50m ao longo de 2 segmentos, medindo 220,50 e 400,00, confrontando com o lote 13 do PAL 27.243, da Barra da Tijuca Imobiliária S/A ou sucessores, à esquerda 497,00 a curva, confrontando com o Canal de Marapendi e nos fundos 387,00m confrontando com a Lagoa da Tijuca, com a efetivação do PAL. 27.243 e PAA. 5.550 o terreno sofrerá recuo na frente de 22.241.00-2 recuando à direita 40,50, à esquerda 53,00m e nos fundos haverá uma área de doação de 29.200,00m², recuando à direita 110,00m, à esquerda 80,00; e haverá outra área de doação de 9.936,00m2, recuando una faixa de 29,00m na frente 27,00 nos fundos, dando lugar as Vias 4 e 2, respectivamente, restando remanescente com os seguintes característicos: 465,00 de frente ao longo de una cerca de arame farpado, confrontando com o lado par da Avenida das Américas, 464,00m à direita ao longo de 2 segmentos de 174,00 290,00m, confrontando com 0 lote 13 do PAL. 27.243, da Barra da Tijuca Imobiliária S/A ou sucessores, 370,00 à esquerda ao longo de 3 argumentos de 35.00 na concordância da Avenida das Américas com a Via 2, 290,00m ao longo da - Via 2 e 45,00m ao longo das concordâncias das Vias 2 e 4, e 370,00m- nos fundos ao longo de uma linha, confrontando com a Via 4. Inscrição NO FRE N. 008.498-8 (MP) CL N° 9547-1.

As movimentações das propriedades para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 foram as seguintes:

Propriedades para investimentos	
Saldo em 31/12/2023	**6.147**
Baixa por integralização na SPE	(4.585)
Ajuste ao valor justo	21
Prejuízo na venda do imóvel	(1.000)
Saldo em 31/12/2024	**583**
Ajuste ao valor justo	4
Saldo em 31/12/2025	**587**

O valor justo do imóvel classificado como propriedades para investimentos é de R$ 587 e está avaliada substanciada com base ao laudo de avaliação econômica, elaborado pela Sênior Auditores Independentes S/S, sociedade de prestação de serviços de auditoria e contabilidade, com escritório na Rua Arthur Thomas, 576, Centro, Maringá – Paraná. A empresa foi constituída em 1999, possuindo 25 anos de atuação do mercado de auditoria e avaliação financeira.

O imóvel foi avaliado com base no “Método Comparativo de Dados de Mercado”, através de dados do mercado de imóveis semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

7. Imóveis em processo de averbação – Em fase de consolidação

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo possui os seguintes imóveis registrados na rubrica de "Imóveis em consolidação", por encontrarem-se em fase de consolidação:

	31/12/2025	31/12/2024
Cabreuva 1 Five Star	92	92
Itú 1 Five Star	396	396
Jundiaí 1, 2, 3, 4, 5 e 6 Five Star	630	630
Jundiaí 6 Five Star	632	632
Sorocaba 1 Five Star	654	654
Santa Barbara do Oeste 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 Five Star	2.602	2.602
São Paulo 1 Bristol Empreendimentos	-	796
Várzeas Paulista 1 Five Star	386	386
Sumaré 1 Bristol Empreendimentos	-	438
Sumaré 2 Bristol Empreendimentos	186	186
Total	**5.392**	**6.812**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve baixas de 3 (três) imóveis que sofreram distratos ao longo do exercício.

Os imóveis envolvidos nos distratos e nos respectivos valores são:

São Paulo 1 Bristol Empreendimentos 135.371	R$ 796
São Paulo 1 Bristol Empreendimentos 54.770	R$ 438
Sumaré2 Bristol Empreendimentos 8321	R$ 186
Total	**R$ 1.420**

Abaixo, descrevemos os imóveis que ainda estão em processos de regularizações de documentações em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

a) Cabreúva 1 Five Star

O Fundo adquiriu o imóvel conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel, celebrado em 30 de março de 2023, no montante de R$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais). O imóvel está localizado no município de Cabreúva, estado de São Paulo, inscrito na matrícula nº 7.613, registrada no registro de imóveis de Cabreúva/SP, a seguir descrito e caracterizado: imóvel: terreno urbano, sem benfeitorias, situado em frente para a Alameda 1 (um), constituído por parte do terreno formado pela fusão dos lotes nºs 1, 2, 3, 4 e 5, da quadra I, do loteamento fechado denominado “Portal da Concórdia II”, no distrito do Jacaré, no município de Cabreúva/SP, com início em vértice localizado a 83,21 metros da confluência da Alameda 1 com a Alameda 5; com frente para a Alameda 1, mede, em curva, 40,00 metros; do lado direito de quem da alameda olha, mede 37,65 metros, confrontando com parte do terreno formado pela fusão dos lotes nºs 1, 2, 3, 4 e 5, da quadra I; do lado esquerdo, mede 26,10 metros, confrontando com parte do terreno formado pela fusão dos lotes nºs 1, 2, 3, 4 e 5; e, nos fundos, mede 42,77 metros, confrontando com parte do terreno formado pela fusão dos lotes nºs 1, 2, 3, 4 e 5, encerrando a área total de 1.212,59 m². Contribuinte: 00351.24.84.0366.

b) Itu 1 Five Star

O Fundo adquiriu o imóvel conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel, celebrado em 22 de fevereiro de 2023, no montante de R$ 396.000,00 (trezentos e noventa e seis mil reais). O imóvel está localizado no município de Itu, estado de São Paulo, inscrito na matrícula nº 0935503, registrada no registro de imóveis de Itu/SP, a seguir descrito e caracterizado: imóvel: um prédio sob nº 774, situado à Rua Floriano Peixoto, com área de 205,26 m² e uma edícula com área de 30,00 m², totalizando 235,26 m² de área construída, e seu respectivo terreno delimitado por um polígono irregular, nesta cidade, assim descrito: o polígono tem início no ponto 2, localizado na confluência da Rua Floriano Peixoto com a Rua Madre Maria Theodora, estando o ponto 2 também localizado a 5,77 m, com azimute de 158°47'18'', do ponto X, localizado no cruzamento dos eixos da Rua Floriano Peixoto com a Rua Madre Maria Theodora; deste ponto, a divisa segue fazendo esquina com as ruas Floriano Peixoto e Madre Maria Theodora, até o ponto 3, com azimute de 205°26'08'' e distância de 4,12 m; segue confrontando com a Rua Madre Maria Theodora até o ponto 6, com azimute de 249°00'28'' e distância de 27,73 m; deste segue confrontando com os prédios de nºs 25 e 27, de propriedade de Terassan & Gavioli, matrícula nº 37.876, até o ponto 26, com azimute de 340°03'03'' e distância de 12,24 m; segue até o ponto 26-A, com azimute de 250°03'03'' e distância de 0,30 m, e até o ponto 27, com azimute de 342°13'04'' e distância de 0,48 m; deste segue confrontando com o prédio de nº 760, de propriedade de Airton Luiz Sbrissa e sua mulher Maria Aparecida Benedetti Sbrissa, matrícula nº 37.599, até o ponto 1, com azimute de 71°38'14'' e distância de 30,98 m; deste segue confrontando com a Rua Floriano Peixoto até o ponto 2, ponto inicial desta descrição, com azimute de 160°17'19'' e distância de 8,47 m, encerrando a área total de 354,29 m².

c) Jundiaí 1, 2, 3, 4 e 5

O Fundo adquiriu os imóveis conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel, celebrado em 22 de fevereiro de 2023, no montante de
R$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais). Os imóveis estão localizados no município de Jundiaí, estado de São Paulo, inscritos nas matrículas nºs 24.603, 32.501, 57.115, 57.116 e 61.345, todos registrados no registro de imóveis de Jundiaí/SP, a seguir descritos e caracterizados, respectivamente

- Imóvel: uma casa sob nº 932 da rua Senador Fonseca, nesta cidade, com seu respectivo terreno quintal, medindo 6,79m de frente, por 28,00m de frente aos fundos, dividindo-se de um lado com sucessores de Olavo Queiroz Guimaraes, de outro lado com Ary Aparecido Mesquita e fundos com sucessores de Julio Dolce - Cadastro n. 01.046.032-8. Matrícula: 24.603 pelo montante de R$ 139 (cento e trinta e nove mil reais).

- Imóvel: uma casa de moradia sob número 898 da Rua Senador Fonseca, seu respectivo terreno e quintal, situado nesta cidade e comarca, medindo 6,50ms de frente por 28,00ms da frente aos fundos, contendo 7 cômodos e garagem, confrontando de um lado com Maria Eugenia Gandra Pereira, de outro lado com Manoel Rodrigues Siqueira, e pelos fundos com Etelvina Soares Camargo - Contribuinte nº 01.046.036-1. Matrícula: 32.501 pelo montante de R$ 132 (cento e trinta e dois mil reais).

- Imóvel: um terreno medindo 5,25 metros de frente para a rua Senador Fonseca, nesta cidade e comarca, por 28,30 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado, com Augusto de Oliveira Fagundes, de outro com terreno de propriedade de Célio Simões Mesquita, e, pelos fundos com a propriedade de Joaquim Pereira Pinto - Contribuinte nº 01.046.036-1. Matrícula: 57.115 pelo montante de R$ 105 (cento e cinco mil reais).

- Imóvel: um terreno medindo 5,25 metros de frente para a rua senador fonseca, nesta cidade e comarca, por 28,30 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com terreno de propriedade de Célio Simões Mesquita, de outro com Escolástica Soares de Camargo, e pelos fundos com propriedade de Joaquim Pereira Pinto - Contribuinte: 01.046.034-4. Matrícula: 57.116 pelo montante de R$ 99 (noventa e nove mil reais).

- Imóvel: um prédio assobradado, sendo residência térrea sob nº 912, sa1ão comercial sob nº 914 e residência superior sob nº 916, todos da Rua Senador Fonseca, nesta cidade e comarca, com o respectivo terreno e quintal, medindo 7,10 metros, por 31,20 metros da frente aos fundos, dividindo, por um lado com Leonor Peixoto Amaral, por outro lado, com Alberto Pereira e pelos fundos, com Francisco de Paula Penteado - Contribuinte: 01.046.035-2. Matrícula: 61.345 pelo montante de R$ 156 (cento e cinquenta e seis mil reais).

d) Jundiaí 6 Five Star

O Fundo adquiriu o imóvel conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel de 01 de março de 2023, no montante de R$ 632 (seiscentos e trinta e dois mil reais). O imóvel está localizado no Município de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, inscrito na matrícula n. 38.027 registrada no Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, a seguir descrito e caracterizado: IMÓVEL: UMA CASA e respectivo terreno e quintal sob n. 373, medindo 8,50 metros de frente para a Rua do Rosário nesta cidade e comarca, por 52,00 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com herdeiros de Manoel Rodrigues de Siqueira e outro, com Maria Eugênia Gandra Pereira, e, pelos fundos com Inocêncio Mazzuia. Contribuinte: 01.046.004-2.

e) Sorocaba 1 Five Star

O Fundo adquiriu o imóvel conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel de 22 de fevereiro de 2023, no montante de R$ 654 (seiscentos e cinquenta e quatro mil reais). O imóvel está localizado no Município de Sorocaba, Estado de São Paulo, inscrito na matrícula n. 31.096 registrada no Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a seguir descrito e caracterizado: IMÓVEL: Uma casa de morada com salão de frente, sita à Rua Barão do Rio Branco, sob o n° 152, esquina da Rua da Penha, medindo de frente 9,90 metros, por 42,00 metros da frente aos fundos, tendo para a Rua da Penha dois salões e entrada da casa com os seguintes nºs: 291, 297, e 303, tendo para a Rua Barão do Rio Branco, duas portas de aço e uma porta de canto, e para a Rua da Penha cinco portas de aço, uma porta de madeira de entrada da casa e duas janelas, dividindo-se pelo modo seguinte: à frente com a Rua Barão do Rio Branco, referida, por um lado com a Rua da Penha, e por outro lado e fundos com Reinero Corradini.

f) Santa Bárbara do Oeste 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 Five Star

O Fundo adquiriu os imóveis conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel de 30 de março de 2023, os valores das aquisições estão definidas:

a. Imóvel registrado sob a matrícula nº 56.186: R$ 574 (quinhentos e setenta e quatro mil reais): O pagamento se dará em 80 (oitenta) parcelas mensais iguais e consecutivas no valor R$ 7 (sete mil reais), sendo a primeira a ser paga 30 (trinta) dias após a data de assinatura do contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

b. Imóvel registrado sob a matrícula nº 56.187: R$ 368 (trezentos e sessenta e oito mil reais): O pagamento se dará em 80 (oitenta) parcelas mensais iguais e consecutivas no valor R$ 4,6 (quatro mil e seiscentos reais), sendo a primeira a ser paga 30 (trinta) dias após a data de assinatura do contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

c. Imóvel registrado sob a matrícula nº 56.188: R$ 356 (trezentos e cinquenta e seis mil reais): O pagamento se dará em 80 (oitenta) parcelas mensais iguais e consecutivas no valor R$ 4,4 (quatro mil e quatrocentos reais), sendo a primeira a ser paga 30 (trinta) dias após a data de assinatura do contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

d. Imóvel registrado sob a matrícula nº 56.189: R$ 344 (trezentos e quarenta e quatro mil reais): O pagamento se dará em 80 (oitenta) parcelas mensais iguais e consecutivas no valor R$ 4,3 (quatro mil e trezentos reais), sendo a primeira a ser paga 30 (trinta) dias após a data de assinatura do contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

e. Imóvel registrado sob a matrícula nº 56.190: R$ 331.320,75 (trezentos e trinta e um mil reais): O pagamento se dará em 80 (oitenta) parcelas mensais iguais e consecutivas no valor R$ 4,1 (quatro mil e cem reais), sendo a primeira a ser paga 30 (trinta) dias após a data de assinatura do contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

f. Imóvel registrado sob a matrícula nº 56.191: R$ 319 (trezentos e dezenove mil e sessenta e três reais): O pagamento se dará em 80 (oitenta) parcelas mensais iguais e consecutivas no valor R$ 4 (quatro mil reais centavos), sendo a primeira a ser paga 30 (trinta) dias após a data de assinatura do contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

g. Imóvel registrado sob a matrícula nº 56.192: R$ 307 (trezentos e sete mil reais): O pagamento se dará em 80 (oitenta) parcelas mensais iguais e consecutivas no valor R$ 3,8 (três mil e oitocentos reais), sendo a primeira a ser paga 30 (trinta) dias após a data de assinatura do contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Os imóveis estão localizados no Município de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, inscritos nas matrículas n. 56.186, 56.187, 56.188, 56.189, 56.190, 56.191 e 56.192, todos registrados no Registro de Imóveis de Santa Bárbara d'Oeste /SP, a seguir descritos e caracterizados:

- Imóvel 01: constituído por um lote de terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado "Jardim Souza Queiroz", identificado pelo nº 01 da quadra 03, Zona 04- Mista Comercial, sem subdivisão de lote, medindo cinco metros e vinte e um centímetros (5,21m) de frente para a Rua da Agricultura; três metros (3,00m) nos fundos onde confronta com a Rua A; sessenta e três metros e dezenove centímetros (6,19m) do lado direito de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 02; quarenta e seis metros e sessenta e seis centímetros (46,66m) do lado esquerdo de quem olha de frente para o lote onde confronta com a Avenida A; dezesseis metros e oitenta e cinco centímetros (16,855m) em curva na confluência da Rua da Agricultura com a Avenida A; catorze metros e catorze centímetros (14,14m) em curva na confluência da Rua A com a Avenida A; perfazendo a área superficial de 843,51 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 56.186 do Registro de Imóveis de Santa Barbara D'Oeste/SP.

- Imóvel 02: constituído por um lote de terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado "Jardim Souza Queiroz", identificado pelo nº 02 da quadra 03, Zona 04- Mista Comercial, sem subdivisão de lote, medindo dez metros e vinte e um centímetros (10,21m) de frente para a Rua da Agricultura; dez metros (10,00m) nos fundos onde confronta com a Rua A; sessenta e um metros e doze centímetros (61,12m) do lado direito de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 03; sessenta e três e dezenove centímetros (63,19m) do lado esquerdo de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 01; perfazendo a área superficial de 621,55 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 56.167 do Registro de Imóveis de Santa Barbara D'Oeste/SP.

- Imóvel 03: constituído por um lote de terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado "Jardim Souza Queiroz", identificado pelo nº 03 da quadra 03, Zona 04- Mista Comercial, sem subdivisão de lote, medindo dez metros e vinte e um centímetros (10,21m) de frente para a Rua da Agricultura; dez metros (10,00m) nos fundos onde confronta com a Rua A; cinquenta e nove metros e cinco centímetros (59,05m) do lado direito de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 04; sessenta e um e vinte um centímetros (61,21m) do lado esquerdo de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 02; perfazendo a área superficial de 600,85 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 56.188 do Registro de Imóveis de Santa Barbara D'Oeste/SP.

- Imóvel 04: constituído por um lote de terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado "Jardim Souza Queiroz", identificado pelo nº 04 da quadra 03, Zona 04- Mista Comercial, sem subdivisão de lote, medindo dez metros e vinte e um centímetros (10,21m) de frente para a Rua da Agricultura; dez metros (10,00m) nos fundos onde confronta com a Rua A; cinquenta e seis metros e noventa e nove centímetros (56.99m) do lado direito de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 05; cinquenta e nove metros e cinco centímetros (59,05m) do lado esquerdo de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 03; perfazendo a área superficial de 580,20 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 56.189 do Registro de Imóveis de Santa Barbara D'Oeste/SP.

- Imóvel 05: constituído por um lote de terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado "Jardim Souza Queiroz", identificado pelo nº 05 da quadra 03, Zona 04- Mista Comercial, sem subdivisão de lote, medindo dez metros e vinte e um centímetros (10,21m) de frente para a Rua da Agricultura; dez metros (10,00m) nos fundos onde confronta com a Rua A; cinquenta e quatro metros e noventa e dois centímetros (54,92m) do lado direito de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 06; cinquenta e seis metros e noventa e nove centímetros (56,99m) do lado esquerdo de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 04; perfazendo a área superficial de 559,55 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 56.190 do Registro de Imóveis de Santa Barbara D'Oeste/SP.

- Imóvel 06: constituído por um lote de terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado "Jardim Souza Queiroz", identificado pelo nº 06 da quadra 03, Zona 04- Mista Comercial, sem subdivisão de lote, medindo dez metros e vinte e um centímetros (10,21m) de frente para a Rua da Agricultura; dez metros (10,00m) nos fundos onde confronta com a Rua A; cinquenta e dois metros e oitenta e cinco centímetros (52,85m) do lado direito de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 07; cinquenta e quatro metros e noventa e dois centímetros (54,92m) do lado esquerdo de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 05; perfazendo a área superficial de 538,85 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 56.191 do Registro de Imóveis de Santa Barbara D'Oeste/SP.

- Imóvel 07: constituído por um lote de terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado "Jardim Souza Queiroz", identificado pelo nº 07 da quadra 03, Zona 04- Mista Comercial, sem subdivisão de lote, medindo dez metros e vinte e um centímetros (10,21m) de frente para a Rua da Agricultura; dez metros (10,00m) nos fundos onde confronta com a Rua A; cinquenta metros e sessenta e oito centímetros (50,68m) do lado direito de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 08; cinquenta e dois metros e oitenta e cinco centímetros (52,85m) do lado esquerdo de quem olha de frente para o lote onde confronta com o lote 06; perfazendo a área superficial de 518,15 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 56.192 do Registro de Imóveis de Santa Barbara D'Oeste/SP.

g) São Paulo 1 Bristol Empreendimentos

O Fundo adquiriu o imóvel conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel de 18 de janeiro de 2023, no montante de R$ 796 (setecentos e noventa e seis mil reais). O imóvel está localizado no Município de São Paulo Estado de São Paulo, inscrito na matrícula n. 135.371 registrada no 14º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a seguir descrito e caracterizado: Matrícula: 135.371 - imóvel: salão de uso comercial - SUC nº 016, localizado no Subsolo - Piso Jurupis do Shopping Center Ibirapuera, situado na Avenida Ibirapuera n°. 3.103, em Indianópolis - 24° Subdistrito. Um salão, com área privativa de 59,13 m², mais a área comum de 89,15 m², perfazendo a área total construída de 148,28 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0909 % no terreno e demais coisas de uso comum do Condomínio.

h) Várzea Paulista 1 Five Star

O Fundo adquiriu o imóvel conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel de 30 de março de 2023, no montante de R$ 386 (trezentos e oitenta e seis mil reais). O imóvel está localizado no Município de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, inscrito na matrícula n. 13.171 registrada no Registro de Imóveis de Várzea Paulista/SP, a seguir descrito e caracterizado: Imóvel: um lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, sob o número 01 (um), da quadra 09 (nove), da Vila Santa Terezinha, situado nesta cidade e comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, com área de 737,00 m2 (setecentos e trinta e sete metros quadrados), medindo 12,50 m (doze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Avenida Fernão Dias Paes Leme; 70,00 m (setenta metros) do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, onde confronta com uma faixa de transmissão de Alta Tensão (imóvel cadastrado sob o nº 20.031.027, com origem do desdobramento do cadastro dos lotes 1 a8 da quadra C); 66,00 m (sessenta e seis metros) do lado esquerdo, onde confronta com o lote 02 (dois), da quadra 09 (nove); e, 10,00 m (dez metros) nos fundos onde confronta com o lote 07 (sete). cadastro municipal: 20.031.016.

i) Sumaré 1 Bristol Empreendimentos

O Fundo adquiriu o imóvel conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel de 18 de janeiro de 2023, no montante de R$ 438 (quatrocentos e trinta e oito mil reais). O imóvel está localizado no Município de Sumaré, Estado de São Paulo, inscrito na matrícula n. 54.770 registrada no Registro de Imóveis de Sumaré/SP, a seguir descrito e caracterizado: IMÓVEL: Prédio residencial sob o nº. 42, Praça da República, com suas benfeitorias, pertences e acessórios, e seus respectivo terreno medindo no todo prédio e terreno 13,50 metros de frente, fundos correspondentes por 53,00 metros de cada lado, de frente aos fundos, com área de 715,50 metros quadrados, e confronta pela frente com a referida rua e pelos lados com João de Vasconcellos, viúva Raposeira, Alberto Biondo e João de Vasconcellos ou sucessores destes.

j) Sumaré 2 Bristol Empreendimentos

O Fundo adquiriu o imóvel conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel de 18 de janeiro de 2023, no montante de R$ 186 (cento e oitenta e seis mil reais). O imóvel está imóvel localizado no Município de Sumaré, Estado de São Paulo, inscrito na matrícula n. 83.521 registrada no Registro de Imóveis de Sumaré/SP, a seguir descrito e caracterizado: IMÓVEL: prédio residencial à Rua Sete de Setembro n° 48, sito nesta cidade de Sumaré, e seu terreno constituído do lote 6-D de uma planta de subdivisão, medindo 11,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 23,20 metros um lado e 22,40 metros de outro, confrontando com o Espólio de Waldema Fanceschini e Rosa Franceschini Chebab.

Abaixo, demonstramos as movimentações de "Imóveis em consolidação" em processo de regularização de documentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Outros Imóveis	
Saldo em 31/12/2024	**6.812**
(-) Baixas em imóveis a consolidar	(1.420)
Saldo em 31/12/2025	**5.392**

8. Obrigações por aquisições de imóveis

O Fundo adquiriu imóveis a prazo, cujo saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão demonstrados abaixo:

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo efetuou o distrato da dívida, pelo valo nominal, que montam R$ 1.420.

Em 31/12/2024:

Imóveis	**Classificação**	**Valor**	**Vencimento**
São Paulo 1 Bristol Empreendimentos	Outros imóveis - em consolidação	796	21/07/2025
Sumaré 1 Bristol Empreendimentos	Outros imóveis - em consolidação	438	21/07/2025
Sumaré 2 Bristol Empreendimentos	Outros imóveis - em consolidação	186	21/07/2025
		1.420	

9. Receitas de aluguéis

O Fundo recebeu no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o montante de R$ 222 (em 2024, R$ 413) referentes aos aluguéis dos imóveis adquiridos.

10. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo fundo e, não obstante a diligência da administradora e da gestora em colocar em prática a política de investimento prevista no regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos abaixo e no item 17 do regulamento, no prospecto do fundo, quando houver, e no informe anual do fundo, nos termos do artigo 36 anexo normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, não havendo quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme a expectativa dos cotistas.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora ou, ainda, que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos macroeconômicos e regulatórios:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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 negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. 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 inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (atualmente revogada em substituição a RCVM 175), os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13 (atualmente revogada), ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista 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 majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: 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 de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores 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 de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
(ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 100 (cem) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco dos ativos imobiliários:

Riscos relacionados aos ativos imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relacionado à existência de contingências nos Imóveis: O Fundo pode adquirir, por meio de leilão ou não, imóveis ou direitos reais sobre imóveis que contenham ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza. Tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre os respectivos imóveis e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigações de fazer ou não fazer referentes aos respectivos imóveis. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos referidos imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo e sua rentabilidade, bem como para os cotistas. A eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade, ou estejam envolvidos em ações judiciais, processos administrativos, processos de recuperação judicial, falência ou liquidação judicial ou extrajudicial, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames, existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos ativos imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões de- correntes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus cotistas.

Além disso, os ativos imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, 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, arrendatários ou proprietários de ativos imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. 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. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os ativos imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos ativos imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo ativo imobiliários ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

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, o Administrador 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 de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas: O valor dos ativos imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de descontinuidade: A assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o administrador, a gestora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do Investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários: 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 o Administrador 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.

Riscos referentes à primeira emissão:

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador e a gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 (atualmente revogada em substituição a RCVM 175). Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco imobiliário – Os ativos imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os ativos imobiliários podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de rescisão de contratos de locação e vacância - Os locatários poderão devolver os ativos imobiliários ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo contrato de locação, me- diante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos ativos imobiliários, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os ativos imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos ativos imobiliários, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de sujeição dos Imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário – Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

O Fundo poderá ter dificuldades para negociar e realizar a venda de empreendimentos imobiliários conforme originalmente planejado - O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financia- mento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o Fundo realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá alienar os ativos imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o Fundo estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactara negativamente o Fundo e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis.

Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os cotistas poderão receber ativos imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

Risco legal: A RCVM 175 é um novo marco para indústria de fundos de investimento no Brasil, uma vez que promoveu importantes mudanças estruturas dos fundos de investimento com a criação das classes e subclasses de cotas, por exemplo. Toda essa nova dinâmica regulatória dependerá de novo entendimento, não só pelo mercado financeiro, mas sobretudo pelos operadores do direito, advogados, juízes, entre outros. Isso significa que decisões e manifestações equivocadas a respeito do Fundo e das Classes podem vir a serem pronunciadas, causando prejuízo às Classes e às cotas. Além disso, mudanças nas leis, regulamentações ou entendimentos jurisprudências são, por várias vezes, modificados, e sendo assim tais mudanças podem vir a afetar negativamente as Classes e consequentemente os cotistas.

Interrupção dos serviços pelos prestadores contratados pelo Fundo: Eventual interrupção da prestação de serviços pelos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive no caso de sua substituição, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento das Classes e do Fundo. Isso poderá levar a prejuízos à Classe e ao Fundo ou, até mesmo, à sua liquidação antecipada.

Outros riscos:

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.

11. Emissão, amortização e resgate de cotas

Emissão de cotas

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil cotas) de cotas com valor unitário de emissão de R$ 1 (mil reais).

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento ou no ato que aprovar a emissão de novas cotas.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que: (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe 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 deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado pro rata temporis, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

As emissões de cotas do Fundo poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado: (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do Fundo; e (ii) o Administrador fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não foram emitidas novas cotas. (Em 2024 foram emitidas 2.513.931,373043 cotas do Fundo, correspondente ao montante de R$ 2.503.

Amortização e resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe, conforme aplicável.

No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve pagamentos de amortizações aos cotistas. Em 31 de dezembro de 2024 foram amortizadas cotas do Fundo no montante de R$ 73.

12. Política de distribuição de resultados

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

Calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei n° 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do fundo, o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não ocorreu distribuição de lucro caixa e não realizou distribuição de rendimentos.

	31/12/2025	31/12/2024
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	525	434
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(360)	(1.000)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**165**	**(919)**
(-) Ajustes a valor justo	(303)	(21)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII		
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	73	29
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.		
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	(29)	(27)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	**(94)**	**(938)**

13. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil e a rentabilidade acumulada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão apresentadas da seguinte forma:

	Cotas		
	Patrimônio Líquido médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade Ano %**
Exercício findo em 31/12/2025	17.811	1,026598	0,928
Exercício findo em 31/12/2024	15.367	1.017155	(6,44)

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

14. Serviços prestados ao Fundo

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

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

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela D3 Capital Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ n° 41.132.644/0001-10, situada à Rua Fidêncio Ramos 101, Cj. 22, Vila Olímpia, São Paulo/SP, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “Gestora de recursos”, conforme ato declaratório CVM nº 20.003, expedido em 26/07/2022, (“Gestora”).

15. Taxa de administração

O Fundo paga uma taxa de administração global referente aos serviços de administração, custódia, controladoria e consultoria imobiliária.

Pelos serviços descritos acima, é devido o valor correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano do patrimônio do Fundo, a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 11 (onze mil reais) (“taxa mínima de administração”).

Pelos serviços de gestão, é devido o valor correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano do patrimônio do Fundo, a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 12 (doze mil reais).

A taxa de administração e gestão a ser paga pelo Fundo é devida pelo cotista respeitando a razão entre o capital integralizado do Fundo e o capital integralizado das cotas.

Os valores da taxa de administração e gestão expressos em reais dispostos neste capítulo serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, contado do início das atividades do Fundo ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as despesas foram de R$ 154 a título de taxa de administração e R$ 154 a título de taxa de gestão. Em 2024, foram de R$ 144 a título de taxa de administração e R$ 144 a título de taxa de gestão.

16. Encargos debitados ao Fundo

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os encargos debitados ao Fundo estão assim demonstrados:

	Exercício findo em 31/12/2025	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**17.810**	
Despesas	**(360)**	**2,01**
Despesas com taxa de gestão	(154)	0,86
Despesas com taxa de administração	(154)	0,86
Despesas com auditoria	(22)	0,12
Despesas com taxa Anbima	(1)	0,01
Despesas tributárias	(7)	0,04
Despesas com avaliações obrigatórias	(15)	0,08
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(7)	0,04

	Exercício findo em 31/12/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**15.367**	
Despesas	**(353)**	**2,31**
Despesas com taxa de gestão	(144)	0,94
Despesas com taxa de administração	(144)	0,94
Despesas com auditoria	(10)	0,07
Despesas com taxa Anbima	(1)	0,01
Despesas tributárias	(14)	0,09
Despesas com avaliações obrigatórias	(31)	0,20
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(9)	0,06

17. Política de divulgação de informações

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

18. Tributação

Tratamento tributário da carteira do Fundo

Os rendimentos e os ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

Tratamento tributário dado aos cotistas

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou

- Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

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

Imposto sobre operações financeiras ("IOF")

Conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, os resgates de cotas, quando efetuados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos ao IOF. A alíquota será de 1% ao dia sobre o valor resgatado, limitado a um percentual do rendimento, decrescente em função do período de aplicação (96% no primeiro dia e 3% no vigésimo nono). Os resgates, após 30 dias de aplicação, não estão sujeitos à incidência de IOF.

19. Demandas judiciais

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

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

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

21. Partes relacionadas

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo os valores conforme mencionados no quadro abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2025				
Taxa de gestão	25	(154)	D3 Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Taxa de administração	38	(154)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Total	**63**	**(308)**		
Exercício findo em 31/12/2024				
Taxa de gestão	12	(144)	D3 Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Taxa de administração	12	(144)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Total	**24**	**(288)**		

22. Outros assuntos

Considerações da administradora

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

Com relação aos apontamentos apresentados pela auditoria, a Planner informa que o tema será objeto de acompanhamento e tratamento em período subsequente à publicação das demonstrações.

23. Alterações estatutárias

Conforme ata de assembleia geral ordinária de cotistas realizada em 17 de abril de 2025, foi deliberado:

- A aprovação das Demonstrações Financeiras, devidamente auditadas nos termos da regulamentação em vigor, dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024; e

- Autorização para que a Administradora adote todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Conforme ato de deliberação do Administrador, foi realizada em 24 de junho de 2025 a alteração do regulamento do Fundo, na qual foram deliberadas as seguintes matérias:

- Alteração do regulamento do Fundo, para adequá-lo às disposições e diretrizes da Resolução CVM nº 175, com vistas à conformidade regulatória e à unificação de suas disposições conforme exigido pela regulamentação aplicável, sem se limitar: a (i) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classe e subclasses; (ii) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com a RCVM 175; e (iii) demais adaptações a RCVM 175 no que for aplicável.

- Alteração das remunerações dos prestadores de serviços essenciais, fazendo constar as taxas da seguinte forma:Redução do valor mínimo mensal da taxa de administração, passando de R$ 12 (doze mil reais) para R$ 11 (onze mil reais); e Inclusão da taxa de custódia, no valor de R$ 1 (mil reais) mensais, que é ajustado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (“IGP-M”), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

- Ficam ratificadas todas as demais disposições do regulamento do Fundo, que não tenham sido expressamente alteradas por este instrumento, passando o Novo Regulamento consolidado a vigorar na forma do Anexo I à presente.

24. Eventos subsequentes

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

Planner Corretora de Valores S.A.
Oliveira Administradora
110.330/O-6

Dolores Aparecida de Faria
Contador CRC-1SP

* * *