SÊNIOR
Auditores e Consultores

SUPER FARMS FUNDO DE INVEST NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO RESP ILIMITADA

CNPJ: 54.417.489/0001-20

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis

Período de 27 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (data de transferência de administração) e período de 05 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 31 de março de 2026.

Aos
Administradores e Cotistas do
SUPER FARMS FUNDO DE INVEST NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO RESP ILIMITADA
CNPJ: 54.417.489/0001-20
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2025.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

SÊNIOR
Auditores e Consultores

SUPER FARMS FUNDO DE INVEST NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO RESP ILIMITADA
CNPJ: 54.417.489/0001-20
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 e 5

Demonstração da posição financeira, 6

Demonstração do resultado do exercício, 7

Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 8

Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 9

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 10 a 38

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
SUPER FARMS FUNDO DE INVEST NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO RESP ILIMITADA
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **SUPER FARMS FUNDO DE INVEST NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO RESP ILIMITADA ("Fundo"),** administrado pela **ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **SUPER FARMS FUNDO DE INVEST NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO RESP ILIMITADA ("Fundo")** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

a) Saldos Iniciais e Ausência de Demonstrações Financeiras de Transferência

Conforme nota explicativa nº 19 às demonstrações financeiras, houve a transferência de Administradora a partir de 24 de setembro de 2025. A Administradora anterior está em processo de liquidação pelo Banco Central do Brasil - BACEN, não sendo possível obter a autorização para a revisão dos papéis de trabalho dos auditores anteriores, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, nem a realização de quaisquer outros procedimentos que nos permitissem obter conforto sobre os saldos iniciais. Adicionalmente, até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras de transferência de administração. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os saldos iniciais das demonstrações financeiras do exercício atual conforme determina a NBC TA 510 Trabalhos Iniciais – Saldos Iniciais.

Dessa forma, em função das limitações na extensão dos procedimentos de auditoria citadas acima, não nos foi possível emitir opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram em 17 de março de 2025, relatório de auditoria com abstenção de opinião, decorrente da impossibilidade de obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente relacionada ao investimento do Fundo em fazendas classificadas como propriedades para investimento.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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 regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na legislação da CVM, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

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 ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação à administração do Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Maringá – PR, 31 de março de 2026.

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	**80**	**0,07**	**80**	**0,08**
Caixas e equivalentes de ciaxa (Nota 4)	**68**	**0,06**	**80**	**0,08**
Disponibilidades	68	0,06	80	0,08
Cotas de fundo de investimento (Nota 5)	**12**	**0,01**	**-**	**-**
Renda fixa	12	0,01	-	-
Ativo não circulante	**114.945**	**102,70**	**114.317**	**110,44**
Investimento (Nota 6)	**114.945**	**102,70**	**114.317**	**110,44**
Imóveis	114.945	102,70	114.317	110,44
Total do ativo	**115.025**	**102,77**	**114.397**	**110,52**
Passivo				
Passivo circulante	**3.097**	**2,77**	**10.887**	**10,52**
Encargos a pagar	**3.097**	**2,77**	**10.887**	**10,52**
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 6)	3.000	2,68	10.808	10,44
Taxa de administração	57	0,05	78	0,08
Taxa de gestão	40	0,04	-	-
Taxa de custódia	-	-	1	0,00
Total do passivo	**3.097**	**2,77**	**10.887**	**10,52**
Patrimônio líquido (Nota 9)	**111.928**	**100,00**	**103.510**	**100,00**
Cotas integralizadas	50.435	45,06	44.898	43,38
Resultados acumulados	61.493	54,94	58.612	56,62
Dividendos pagos	-	-	-	-
Total do passivo e patrimônio líquido	**115.025**	**102,77**	**114.397**	**110,52**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado

Período de 27 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (data de transferência de administração) e período de 05 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado dos períodos	De 27/09/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 26/09/2025	De 05/04/2024 a 31/12/2024
Propriedades para investimento (Nota 6)	**628**	**-**	**58.910**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	628	-	58.910
Cotas de fundos de investimento (Nota 5)	**-**	**6**	**-**
Reconhecimento de ganhos	-	6	-
Outras receitas operacionais	**-**	**2.649**	**-**
Despesas operacionais (Nota 13.b)	**8**	**(410)**	**(298)**
Taxa de gestão (Nota 13.a)	(40)	(2)	(5)
Taxa de administração (Nota 13.a)	(37)	(184)	(169)
Taxa de fiscalização CVM	(2)	(11)	(8)
Despesas com serviços prestados	-	(88)	(24)
Despesas com auditoria	-	(25)	-
Taxa de custódia	-	(3)	(5)
Despesas do sistema financeiro	-	(2)	-
Despesas de impostos	-	-	(77)
Outras despesas/receitas	87	(95)	(10)
Resultado líquido dos períodos	**636**	**2.245**	**58.612**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Período de 27 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (data de transferência de administração) e período de 05 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**-**	**-**	**-**
Cotas integralizadas (Nota 10.a)	44.898	-	44.898
Resultado líquido do período	-	58.612	58.612
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**44.898**	**58.612**	**103.510**
Cotas integralizadas (Nota 10.a)	5.537	-	5.537
Resultado líquido do período	-	2.245	2.245
Saldo em 26 de setembro de 2025 (data de transferência de administração)	**50.435**	**60.857**	**111.292**
Resultado líquido do período	-	636	636
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**50.435**	**61.493**	**111.928**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto
Período de 27 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (data de transferência de administração) e período de 05 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 27/09/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 26/09/2025	De 05/04/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido dos períodos	**636**	**2.245**	**58.612**
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
Resultado ajuste a valor justo	(628)	-	(58.910)
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	-	(6)	-
Taxa de administração não liquidadas	57	19	78
Taxa de gestão não liquidadas	40	-	-
Taxa de custódia não liquidadas	-	-	1
(=) Resultado ajustado	**105**	**2.258**	**(219)**
Variação de ativos e obrigações			
Obrigações de aquisição de propriedades para investimento	(88)	(7.720)	10.808
Cotas de fundos de investimento	(7)	1	-
Outros valores a receber	1	(1)	-
Outros valores a pagar	(19)	(79)	-
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**(8)**	**(5.541)**	**10.589**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Propriedades para investimentos	-	-	(55.407)
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	**-**	**-**	**(55.407)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	-	5.537	44.898
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**5.537**	**44.898**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(8)**	**(4)**	**80**
Caixa e equivalente de caixa no início dos períodos	76	80	-
Caixa e equivalente de caixa no final dos períodos	68	76	80
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(8)**	**(4)**	**80**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Super Farms Fundo de Invest nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro - Imobiliário Resp Ilimitada** ("Fundo") foi constituído em 21 de março de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 05 de abril de 2024.

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

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo descrito no Fundo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos do regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente profissional, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade ilimitada, inexistindo restrição de responsabilidade vinculada ao valor das cotas subscritas, nos termos do parágrafo único, do artigo 18, da Resolução CVM n 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

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

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

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 24 de setembro de 2025, foi deliberada a substituição da Administradora da REAG Trust DTVM S.A., pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a partir do fechamento de 26 de setembro de 2025, abertura de 27 de setembro de 2025.

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo de três meses ou menos.

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Cotas de fundos

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

f) Investimentos

Propriedade para investimentos

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

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui saldo em caixa equivalentes de caixa no valor de R$ 68 (R$ 80 em 2024), e está representado por depósitos bancários a vista.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

	31/12/2025		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos	**8,81**	**12**	
Renda fixa			
ID RF Longo Prazo FIC FI **(a)**	8,81	12	Sem vencimento

a) O **ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo, CNPJ: 50.269.714/0001-78**, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ da administradora: 16.695.922/0001-09, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 1º de julho de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de outubro de 2025, sem modificação de opinião.

O Fundo obteve os seguintes resultados com títulos e valores mobiliários:

Títulos e valores mobiliários	**De 27/09/2025 a 31/12/2025**	**De 1º/01/2025 a 26/09/2025**	**De 05/04/2024 a 31/12/2024**
Cotas de fundos de investimento	-	6	-
Total	**-**	**6**	**-**

6. Investimentos

a) Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

	Saldo em 31/12/2024	**Ajuste a valor justo**	**Saldo em 31/12/2025**
Fazendas N.S. Aparecida, Fazenda Isabela e Fazenda Bonanza	45.185	(43)	45.142
Fazenda Servplan	69.132	671	69.803
Total	**114.317**	**628**	**114.945**

Em 31 de dezembro de 2024, as propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

	Saldo inicial	Valor de aquisição	Custos ITBI	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Fazendas N.S. Aparecida, Fazenda Isabela e Fazenda Bonanza (i)	-	42.000	-	3.185	45.185
Fazenda Servplan (ii)	-	10.808	2.598	55.726	69.132
Total	**-**	**52.808**	**2.598**	**58.911**	**114.317**

(i) Fazendas N.S. Aparecida, Fazenda Isabela e Fazenda Bonanza

Fazenda Nossa Senhora Aparecida, matrícula nº 16.434, Fazenda Isabela, matrícula n. 16.191 e Fazenda Bonanza, matrícula n. 7.381.

Conforme escritura de compra e venda datada de 09 de abril de 2024, as partes (Vendedora) Agropecuária Guanabara S/Ae (Comprador) Super Farms Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Ilimitada, resolvem:

A vendedora, é legítima possuidora e proprietária dos imóveis rurais, denominados: Fazenda Nossa Senhora Aparecida, matrícula nº 16.434, Fazenda Isabela, matrícula n. 16.191 e Fazenda Bonanza, matrícula n. 7.381.

Assim, a vendedora tem ajustado vender conforme promete o comprador, e este a comprar-lhe os imóveis descritos e caracterizados acima, de que aquela é titular, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, real, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos, sequestros, ou, ainda de restrições de quaisquer naturezas.

Forma de pagamento:
O preço certo e ajustado da venda ora prometida é de R$42.000 que será pago da seguinte forma:

a) R$11.800 a ser pago na assinatura do presente instrumento.

b) R$10.200 a serem pagos no prazo de até 6 (seis) meses a contar da assinatura do presente instrumento.

c) R$10.000 a serem pagos no prazo de até 12 (doze) meses a contar da assinatura do presente instrumento.

d) R$10.000 a serem pagos no prazo de até 18 (dezoito) meses a contar da assinatura do presente instrumento.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, pela entidade profissional técnica da Gileno Roberto de Andrade, devidamente inscrito nas entidades profissionais competentes CRECI sob o número 22.594 conclui-se que o valor de mercado do imóvel Fazendas N.S. Aparecida, Fazenda Isabela e Fazenda Bonanza avaliado é razoavelmente representado – após arredondamento previsto em Norma – por R$ 45.184

em 31 de dezembro de 2024.

(ii) Fazenda Servplan

Imóvel – Fazenda Servplan, matrícula nº n°20.495

Conforme escritura de compra e venda datada de 30 de agosto de 2024, as partes (Vendedora) Sr. Flavio Erbas de Aquino e (Comprador) Super Farms Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário Responsabilidade Ilimitada, resolvem:

Pelo outorgante vendedor é senhor e legítimo possuidor, a justo título, e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e de ônus reais, de embargos de terceiros, inclusive de hipotecas, mesmo legais: Imóvel – Fazenda Servplan. Este imóvel foi adquirido, pelo outorgante vendedor por abertura de matrícula, e está devidamente registrado conforme a Matrícula n°20.495.

Forma de pagamento:

O Promissário Comprador pagará ao Promitente Vendedor pela aquisição do Imóvel o preço certo e ajustado de 13.000 (“preço de aquisição”) que serão pagos da seguinte forma:

- R$ 4.808 já foram pagos do qual o vendedor declara quitação de forma expressa.
- R$ 2.192 no ato da assinatura da escritura dos quais R$ 500 será pago via transferência bancária na conta do corretor de imóveis. E o saldo de R$ 1.692 por meio de transferência bancária na conta de titularidade do vendedor.
- R$ 1.500 serão pagos em 6 (seis) meses por meio de transferência bancária na conta de titularidade do vendedor.
- R$ 1.500 serão pagos em 12 (doze) meses por meio de transferência bancária na conta de titularidade do vendedor.
- R$ 1.500 serão pagos em 18 (dezoito) meses por meio de transferência bancária na conta de titularidade do vendedor.
- R$ 1.500 serão pagos em 24 (vinte e quatro) meses por meio de transferência bancária na conta de titularidade do vendedor

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, pela entidade profissional técnica da Gileno Roberto de Andrade, devidamente inscrito nas entidades profissionais competentes CRECI sob o número 22.594 conclui-se que o valor de mercado do imóvel Fazenda Serviplan avaliado é razoavelmente representado – após arredondamento previsto em Norma – por R$ 69.132 em 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui valor a pagar da aquisição da Fazenda Serviplan no montante de R$3.000 (R$ 10.808 em 2024).

Metodologia do valor justo

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada Horbia Partners Consultoria, registrada no CREA – SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2. Os profissionais dessa consultoria possuem experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

Para a avalição em questão foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme diretrizes estabelecidas na NBR 14653-3:2004 – Avaliação de Imóveis Rurais, com o apoio da NBR 14653-1:2001 – Procedimentos Gerais. Este método consiste na obtenção do valor do bem por meio da comparação com imóveis similares, cujos preços e características sejam conhecidos no mercado.

a) Tipos de riscos

Riscos de mercado

Os valores dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos-alvo ou ativos de liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Fatores macroeconômicos relevantes

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

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado

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

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

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

Risco do Investimento nos ativos de liquidez

O Fundo poderá investir nos ativos de liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a administradora e/ou a gestora não responderão pelas eventuais consequências.

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

Riscos de mercado relacionado à variação no valor e na rentabilidade dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que

atualmente é a Taxa Referencial – TRsão remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos-alvo e ativos de liquidez de acordo com a política de investimento estabelecido no regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

Riscos de concentração da carteira

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

Riscos do prazo

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. no mesmo sentido, os ativos-alvo e/ou ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos-alvo e/ou dos ativos de liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos-alvo e/ou os ativos de liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo

perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco quanto à política de investimento

Os recursos do Fundo serão investidos em ativos-alvo, observado o disposto na política de investimento descrita no regulamento, que não estão definidos no momento em que os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da administradora e da gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos-alvo pela administradora e pela gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

Risco relativo à propriedade dos ativos-alvo

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Em caso de investimento em CRI, eles poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos titulares de CRI.

Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de

natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

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

Riscos relacionado às garantias atreladas aos CRI

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

risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias

Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos, o Fundo e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco

de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

Cobrança dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

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

Riscos relacionados à responsabilidade dos cotistas.

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

Risco de Desenquadramento,

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à administradora, sem prejuízo das penalidades

cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; incorporação a outro Fundo, ou liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; incorporação a outro Fundo, ou liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Risco de não concretização da oferta das cotas da primeira emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes) e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas e do investimento por pessoas vinculadas

No âmbito da primeira emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do Fundo caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e a eventual taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o Fundo será liquidado. No caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber

um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição. A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade

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

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas

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

Risco de governança

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

Risco tributário relacionado à alteração de alíquotas de fundos de investimento imobiliários

Nos termos da Lei 8.668, o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar na situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das cotas do Fundo; as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas; e as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, da extinção de benefício fiscal, da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo
.

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a administradora, entre o Fundo e a gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da ICVM 472. Quando da formalização de sua adesão no regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de não aprovação de conflito de interesses

Existe a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a administradora e/ou a gestora, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de ativos-alvo que, cumulativamente ou não, sejam: distribuídos e/ou estruturados pela gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; de emissão ou coobrigação da administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela assembleia geral de cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos cotistas.
Além disso, a administradora e a gestora exercem atividades similares em outros FIIs e/ou em fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Risco decorrente da possibilidade de distribuição parcial

Será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, desde que atingido o montante mínimo. Caso o montante mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de cotas da primeira emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a primeira emissão serão aplicados em ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o montante mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da primeira emissão, a captação inferior ao valor da primeira emissão poderá impactar na seleção dos ativos-alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Liquidez reduzida das cotas

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

Risco de não pagamento de rendimentos aos cotistas

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; carência no pagamento

de juros dos valores mobiliários; e não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Risco relativo à inexistência de ativos-alvo e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos-alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política

de investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de ativos-alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos-alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da gestora.

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela administradora e geridos pela gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos-alvo e dos ativos de liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos cotistas.

Valor de mercado das cotas

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

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 (seis mil reais) e R$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de

operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

Risco de discricionariedade de investimento

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

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

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

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos-alvo

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de 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 caso a administradora decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Risco de regularidade dos imóveis rurais

A propriedade dos ativos-alvo imóveis somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis rurais junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registrar a aquisição dos ativos-alvo imóveis para o Fundo e, consequentemente pode atrapalhar o processo de prospecção de arrendatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis rurais, afetando diretamente a rentabilidade dos cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Riscos fundiários

É possível que os ativos-alvo imóveis a serem adquiridos pelo Fundo se situem em áreas com alto risco fundiário, podendo levar a disputas quanto à titularidade do imóvel em questão, o que pode levar discussões judiciais, quanto à posse, propriedade e ocorrência de sobreposição de áreas. nesse sentido, referidas discussões podem causar impacto adverso sobre o Fundo e seus resultados, uma vez que a exploração do ativo-alvo imóvel objeto pode ser prejudicada.

Riscos relacionados ao setor de créditos de carbono

O Setor de Créditos de Carbono, além de incipiente, conforme acima apontado, está sujeito a características específicas, inclusive, mas não se limitando a: natureza predominante em um único produto agrícola final; condições meteorológicas adversas, inclusive secas, inundações, granizo ou temperaturas extremamente altas, que são fatores imprevisíveis, podendo ter impacto negativo na preservação dos recursos naturais ou florestais; incêndios e demais sinistros; pragas e doenças que podem atingir de maneira imprevisível as áreas florestais e recursos naturais; preços praticados mundialmente, que estão sujeitos a flutuações, dependendo da oferta e demandas globais, de alterações dos níveis de subsídios governamentais; da adoção de outras políticas públicas que afetem as condições de mercado e os preços dos Créditos de Carbono; concorrência de projeto, similares e/ou substitutivos; e acesso limitado ou excessivamente oneroso à captação de recursos, tanto por parte de órgãos governamentais como de instituições privadas, para determinados participantes. A verificação de um ou mais desses fatores pode impactar negativamente o setor e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo, tendo em vista sua concentração final em ativos voltados à geração de créditos de Carbono.

Demais riscos

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

b) Controles relacionados aos riscos

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

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

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.
No período de 27 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (data de transferência de administração) e período de 05 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate e atribuição de resultados das cotas estão descritos no regulamento.

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

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 47.463,557448 (45.048,280542 em 2024) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 2.344,948708 (R$ 2.297,7531163 em 2024), totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R$ 111.928 (R$ 103.510 em 2024).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 27/09/2025 a 31/12/2025	2.344,948708	0,1%	111.333
De 1º/01/2025 a 26/09/2025 (**)	2.344,792511	2,05%	105.294
De 05/04/2024 (*) 31/12/2024	2.297,753116	129,78%	33.143

(*) data de início das atividades
(**) Data de transferência de administração.

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio do Fundo, conferindo direitos e obrigações aos cotistas, conforme previstos no regulamento.

O valor das cotas é calculado e divulgado mensalmente pela administradora, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.

No período de 27 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de cotas.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (data de transferência de administração), houve emissão de 2.415,276907 cotas no montante de R$ 5.537.

No período de 05 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 45.048,280542 cotas no montante de R$ 44.898.

b) Amortizações e resgates de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total do Fundo, conforme aplicável.

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

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

A amortização será determinada pela gestora à administradora e/ou pela assembleia de cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas no regulamento.

No período de 27 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (data de transferência de administração) e período de 05 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação de cotas

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as cotas devidamente integralizadas pelos cotistas, em conformidade com os boletins de subscrição, sendo vedada a negociação das cotas subscritas, mas não integralizadas. O eventual adquirente de cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos no anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das disposições contidas no regulamento por meio da celebração do termo de adesão.

11. 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.

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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No período de 27 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (data de transferência de administração) e período de 05 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve distribuição de rendimentos.

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	GIAA Investimentos Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuidor:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

13. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

Pelo serviço de administração será devida pelo Fundo a administradora, o valor equivalente o valor fixo mensal de R$ 12 da taxa de administração global. O primeiro pagamento da Taxa de Administração e da taxa de gestão deverá englobar, além do mês de referência, a remuneração relativa aos meses decorridos desde a data de registro da transferência do Fundo.

Pelo serviço de gestão é devido pelo Fundo à gestora, o equivalente a r$ 13 da taxa de gestão.

Os valores fixos indicados acima serão atualizados a cada 12 (doze) meses, pela variação positiva do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, contando-se sempre da do 2º dia útil do início da prestação de serviços ao Fundo, ou, na sua falta, pelo IGP-M Índice Geral de Preços do Mercado, na hipótese de extinção ou não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o índice que vier substituí-lo. O primeiro pagamento da taxa de gestão deverá englobar, além do mês de referência, a remuneração relativa aos meses decorridos desde a data de registro da Classe junto à CVM, independentemente da data de subscrição de cotas por parte dos cotistas.

As taxas serão pagas mensalmente, até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252.

O Fundo não goza de cobrança de taxa de performance e/ou de qualquer taxa de saída ou taxa de ingresso.

As despesas estão assim representadas:

	De 27/09/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 26/09/2025	De 05/04/2024 a 31/12/2024
Taxa de gestão	(40)	(2)	(5)
Taxa de administração	(37)	(184)	(169)
Taxa de custódia	-	(3)	(5)
Total	**(77)**	**(189)**	**(179)**

b) Encargos debitados no Fundo

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

Despesas	De 27/09/2025 a 31/12/2025		De 1º/01/2025 a 26/09/2025		De 05/04/2024 a 31/12/2024	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Taxa de gestão	(40)	(0,00)	(2)	(0,00)	(5)	(0,00)
Taxa de administração	(37)	(0,00)	(184)	(0,00)	(169)	(0,01)
Taxa de fiscalização CVM	(2)	(0,00)	(11)	(0,00)	(8)	(0,00)
Despesas com serviços prestados	-	-	(88)	(0,00)	(24)	(0,00)
Despesas com auditoria	-	-	(25)	(0,00)	-	-
Taxa de custódia	-	-	(3)	(0,00)	(5)	(0,00)
Despesas do sistema financeiro	-	-	(2)	(0,00)	-	-
Despesas de impostos	-	-	-	-	(77)	(0,00)
Outras despesas/receitas	87	0,00	(95)	(0,00)	(10)	(0,00)
Total	**8**	**0,00**	**(410)**	**(0,00)**	**(298)**	**(0,01)**

14. Política de divulgação de informações

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

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

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

16. Demandas judiciais

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

17. Legislação Tributária

a) Tributação do Fundo

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

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

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

18. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor, o consultor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 14 o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora do seguinte fundo investido:

- ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento;

19. Alterações estatutárias

Em 24 de setembro de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ A substituição do atual administrador Reag Trust Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários S.A., custodiante, controlador, escriturador, distribuidor e gestor; para ID Corretora De títulos e Valores mobiliários s.a, estabelecendo-se para fins de auditoria a data de fechamento das cotas no dia 27 de setembro de 2025, e data de abertura na Nova Administradora no dia 29 de setembro de 2025 (“data da transferência”); e
- ✓ A aprovação da contratação de auditor independente, devidamente habilitado para tanto, para a prestação dos serviços de auditoria do período compreendido entre o seu último balanço patrimonial até a data de transferência dos serviços de administração, custódia, gestão, controladoria, distribuição e escrituração do Fundo.

Em 01 de dezembro de 2025, por meio do ato da administradora, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ a alteração referente ao critério de atualização da taxa de administração, de modo que a atualização anual passe a ser calculada a partir da data de transferência do Fundo; e
- ✓ a consolidação da nova versão do regulamento do Fundo, que passará a vigorar no teor e na forma do documento constante do anexo I.

20. Eventos subsequentes

Em 30 de janeiro de 2026, por meio de Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi deliberado que, em decorrência da transferência da administração do Fundo, a Administradora e a Gestora não receberam da antiga administradora a integralidade da documentação necessária para comprovação, validação e acompanhamento das ofertas anteriormente realizadas, incluindo documentos de lastro, controles de colocação e registros operacionais. A ausência dessa documentação compromete a rastreabilidade, a transparência e a adequada supervisão das ofertas, em desacordo com as boas práticas de governança e com as exigências regulatórias. Nesse contexto, considerando as disposições da Resolução CVM nº 160, foi aprovado:

- ✓ o encerramento da 2ª emissão de cotas da série única do Fundo;
- ✓ a realização da 3ª emissão de cotas da série única do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;
- ✓ a autorização para que a Administradora e a Gestora pratiquem os atos necessários à implementação dessas deliberações.

21. Diretor e contador

David Rosset	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ - 124459/O

****