INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.031.201/0001-04

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

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro 2025
e Relatório do auditor independente

Instant Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 42.031.201/0001-04

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

Demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....1

Balanço patrimonial.....5

Demonstração do resultado.....6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7

Demonstração dos fluxos de caixa.....8

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....9

YPC Auditun S Auditoria Independente S/S

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Instant Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Instant Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo")**, administrado pela **Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ nº 00.806.535/0001-54**, 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, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis acima referidas do **Instant Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário** em **31 de dezembro de 2025**, 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 contábeis do Fundo.
.

Base para abstenção de opinião

a. Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía imóveis registrados pelo montante de R$ 192.031 mil, equivalentes a 124,47% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Todavia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, até à emissão deste relatório, não tivemos acesso a laudos de avaliação independente a para parcela substancial destes ativos. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a existência de eventuais ônus e gravames sobre os referidos imóveis, tampouco avaliar qual o impacto nas demonstrações contábeis para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 inclusive sobre receitas auferidas com aluguéis e despesa de manutenção e conservação.
b. Conforme evidenciado pelas matrículas imobiliárias nº 294.150 e nº 33.269, às quais tivemos acesso no curso dos trabalhos, identificamos a existência de imóveis localizados na Zona Norte registrados em nome do Fundo, no montante total de R$ 11.000 mil, conforme informações constantes nos referidos documentos oficiais. Contudo, não foi possível identificar tais ativos na composição da carteira do Fundo, tampouco nos correspondentes registros contábeis relacionados à sua aquisição, o que indica potencial inconsistência entre a documentação patrimonial e os registros contábeis apresentados.
c. Com relação aos saldos e movimentação das contas do grupo passivo circulante no total de R$ 47.187 mil, equivalentes a 30,58% do patrimônio líquido do Fundo

naquela data, não recebemos documentação substancial que permitisse concluir sobre a adequação dos principais saldos.

Considerando os assuntos indicados nos itens (a) a (c) acima, não foi possível concluir sobre a adequação das presentes demonstrações contábeis.

Ênfase

Insuficiência de caixa

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Nossa opinião não contém modificação em relação a este assunto.

Outros Assuntos

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao período de 01 de janeiro a 04 de novembro de 2025 (data da transferência do Fundo), apresentadas para fins de comparação, e emitimos nosso relatório em 26 de março de 2026, com abstenção de opinião, pelos seguintes assuntos:

a. **"**Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, em 04 de novembro de 2025 o Fundo possuía imóveis registrados pelo montante de R$ 182.731 mil, equivalentes a 62,22% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Todavia, para o período de 01 de janeiro a 04 de novembro de 2025 (data da transferência do Fundo), até à emissão deste relatório, não tivemos acesso a laudos de avaliação independente para estes ativos. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a existência de eventuais ônus e gravames sobre os referidos imóveis, tampouco avaliar qual o impacto nas demonstrações contábeis para o período de 01 de janeiro a 04 de novembro de 2025 (data da transferência do Fundo), inclusive sobre receitas auferidas com aluguéis e despesa de manutenção e conservação.
b. Conforme evidenciado pelas matrículas imobiliárias nº 294.150 e nº 33.269, às quais tivemos acesso no curso dos trabalhos, identificamos a existência de imóveis localizados na Zona Norte registrados em nome do Fundo, no montante total de R$ 11.000 mil, conforme informações constantes nos referidos documentos oficiais. Contudo, não foi possível identificar tais ativos na composição da carteira do Fundo, tampouco nos correspondentes registros contábeis relacionados à sua aquisição, o que indica potencial inconsistência entre a documentação patrimonial e os registros contábeis apresentados.
c. Com relação aos saldos e movimentação das contas do grupo passivo circulante no total de R$ 26.598 mil, equivalentes a 16,96% do patrimônio líquido do Fundo naquela data, não recebemos documentação substancial que permitisse concluir sobre a adequação dos principais saldos.
d. Fato relevante: Como descrito na nota explicativa nº 20: "Destacamos que em 15 de janeiro de 2026, através do Ato nº 1375, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A,) inscrita no CNPJ sob nº 34.829.992/0001-86, ocasionando a perda do mandato dos administradores da sociedade, nos termos da Lei nº 6.024/74.

A liquidação extrajudicial é executada por liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, não sendo o mesmo responsável por atos da administração anterior. Anteriormente ao decreto de liquidação extrajudicial, a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. era representada pelo diretor estatutário, responsável pela Administração Fiduciária, conforme ata de assembleia geral extraordinária, datada de 16 de setembro de 2024, registrada em 02 de dezembro de 2024, sob nº 439.905/242, o qual não pode assinar a carta de responsabilidade referentes às demonstrações contábeis do Fundo, por força do Art. 50 da Lei nº 6.024/74." Assim, até o final de nossos trabalhos não recebemos referida carta de responsabilidade assinada por parte do liquidante e/ou responsável legal.

Considerando os assuntos indicados nos itens (a) a (d) acima, não foi possível concluir sobre a adequação das presentes demonstrações contábeis."

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, e emitimos nosso relatório em 11 de março de 2025, com ressalvas, pelo seguinte assunto: "No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo realizou desembolsos com manutenção e conservação de imóveis no montante de R$ 25.019 mil, representado 15,83% do patrimônio líquido do Fundo. Devido ao grande volume de gastos pequenos e médios, o processo de conciliação e classificação total das despesas segue em andamento e finalização à época da emissão deste relatório. Assim, este processo de controle interno e conciliação pode acarretar eventuais ajustes ou reclassificações de gastos no resultado do Fundo.**"**

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis 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 contábeis.

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

São Paulo, 26 de março de 2026



Edmilson Dias de Miranda
Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0
YPC Auditun S Auditoria Independente S/S
CRC 2SP034.906/O-3

INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 42.031.201/0001-04
Administrado pela Planner Corretora De Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54
Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 04 de novembro de 2025 (data da transferência de administração) e 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Planner		*CBSF*		*CBSF*	
	31/12/2025		**04/11/2025**		**31/12/2024**	
	Mercado/realização	**% sobre o PL**	**Mercado/realização**	**% sobre o PL**	**Mercado/realização**	**% sobre o PL**
Ativo						
Circulante	**9.439**	**6,12%**	**651**	**0,42%**	**2.210**	**1,49%**
Disponibilidade	**9.435**	**6,12%**	**645**	**0,41%**		**0,05%**
Banco conta movimento	9.435	6,12%	645	0,41%	72	0,05%
Cotas de fundos de investimento	**-**	**0,00%**	**1**	**0,00%**	**1.786**	**1,21%**
Cotas de fundos de investimento	-	0,00%	1	0,00%	1.786	1,21%
Outros valores a receber	**4**	**0,00%**	**5**	**0,00%**	**352**	**0,24%**
Despesas antecipadas	2	0,00%	3	0,00%	350	0,24%
Estorno Taxa de Administração	2	0,00%	2	0,00%	2	0,00%
Não Circulante	**192.031**	**124,47%**	**182.731**	**116,55%**	**182.400**	**123,34%**
Realizável a Longo Prazo	**192.031**	**124,47%**	**182.731**	**116,55%**	**182.400**	**123,34%**
Propriedade para investimento	**192.031**	**124,47%**	**182.731**	**116,55%**	**182.400**	**123,34%**
Imóveis	97.556	63,23%	97.556	62,22%	182.400	123,34%
Terreno	94.475	61,23%	85.175	54,33%	-	0,00%
Total do ativo	**201.470**	**130,58%**	**183.382**	**116,96%**	**184.610**	**124,83%**
Passivo						
Circulante	**47.187**	**30,58%**	**26.598**	**16,96%**	**36.723**	**24,83%**
Adiantamento CCI	33.193	21,51%	18.642	11,89%	25.831	17,47%
Valores a pagar - compra de ativos	12.814	8,31%	7.814	4,98%	8.685	5,87%
Outros valores a pagar	1.070	0,69%	2	0,00%	2.100	1,42%
Locação de máquinas e equipamentos	18	0,01%	18	0,01%	-	0,00%
Taxa de administração	29	0,02%	67	0,04%	100	0,07%
Taxa de gestão	28	0,02%	17	0,01%	-	0,00%
Taxa de custódia	5	0,00%	8	0,01%	-	0,00%
Taxa de fiscalização - CVM	23	0,01%	23	0,01%	3	0,00%
Serviços jurídicos	6	0,00%	6	0,00%	2	0,00%
Valores recebidos a identificar	1	0,00%	1	0,00%	1	0,00%
Total do passivo	**47.187**	**30,58%**	**26.598**	**16,96%**	**36.723**	**24,83%**
Patrimônio líquido	**154.283**	**100,00%**	**156.784**	**100,00%**	**147.887**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido	**201.470**	**130,58%**	**183.382**	**116,96%**	**184.610**	**124,83%**

-

Planner - administrador atual
CBSF - administrador até a data da transferência

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 42.031.201/0001-04
Administrado pela Planner Corretora De Valores S.A. CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Demonstração de resultados
No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro a 04 de novembro de 2025 (data da transferência de administração) e 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

(Valores expressos em milhares de reais)	***Planner*** **05/11/2025 a 31/12/2025**	***CBSF*** **01/01 a 04/11/2025**	***CBSF*** **31/12/2024**
Propriedades para Investimento	**37**	**1.618**	**13.610**
Rendas de alugueis	343	1.764	11.195
Ajuste ao valor justo	(306)	(146)	2.415
Despesas com Manutenção e Conservação	**(926)**	**(2.787)**	**(110)**
Despesas de condomínio	(2)	(114)	(110)
Despesas com Manutenção e Conservação do imóvel	(924)	(2.673)	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**(889)**	**(1.169)**	**13.500**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
CCI - Cédula de credito imobiliário	**(466)**	**7.817**	**(4.284)**
Resultado com CCI	(466)	7.817	(4.284)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobil	**(466)**	**7.817**	**(4.284)**
Outros Ativos Financeiros			
Cotas de fundos de investimento	**(1.098)**	**51**	**2.084**
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo	(1.098)	51	2.084
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros	**(1.098)**	**51**	**2.084**
Outras Receitas/Despesas	**(548)**	**(3.772)**	**(31.750)**
Manutenção e conservação de imoveis	(0)	(1)	(25.019)
Despesas operacionais	0	(628)	(1.996)
Taxa de administração	(23)	(123)	(326)
Taxa de gestão	(19)	(17)	-
Taxa de custódia	(5)	(16)	-
Taxa de consultoria	-	(546)	-
Despesas de prestação de serviços	(237)	(1.216)	(123)
Despesas de impostos	(9)	(717)	(110)
Despesas do sistema financeiro	-	(3)	(41)
Despesas com cartório	-	(78)	(37)
Consultoria imobiliária	-	-	(35)
Taxa de fiscalização - CVM	(1)	(17)	(30)
Taxa de cetip	(2)	(15)	-
Depesas bancárias	0	(96)	-
Despesas com consultoria	(143)	(53)	-
Despesas com auditoria	-	(8)	(10)
Laudo de avaliação	(50)	(54)	-
Despesa com locação de	(56)	(18)	-
Outras despesas	(4)	-	(4.021)
Consultoria jurídica	(1)	(165)	-
Resultado líquido do período / exercício	**(3.001)**	**2.926**	**(20.449)**
Quantidade de cotas	615.572,33	615.572,33	591.860,26
Resultado Líquido por cota (em reais)	(0,004874)	4,753884	(34,550790)

Planner - administrador atual
CBSF - administrador até a data da transferência

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 42.031.201/0001-04
Administrado pela Planner Corretora De Valores S.A. CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro a 04 de novembro de 2025 (data da transferência de administração) e 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Planner	***CBSF***	***CBSF***
	Cotas subscritas e integralizadas	**Lucros/ (prejuízos) acumulados**	**Total**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**58.880**	**109.305**	**168.185**
Integralização de cotas	150	**-**	**150**
Resultado líquido do exercício	**-**	(20.449)	**(20.449)**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**59.030**	**88.856**	**147.886**
Integralização de cotas	5.971	**-**	**5.971**
Amortização de cotas	**-**	**-**	**-**
Distribuição de resultado		20	**20**
Ajuste variação de cotas	**(64)**	44	**(20)**
Resultado líquido do período	**-**	2.926	**2.926**
Saldos em 04 de novembro de 2025	**64.937**	**91.847**	**156.784**
Integralização de cotas	500	**-**	**500**
Resultado líquido do período	**-**	(3.001)	**(3.001)**
Saldos em 04 de novembro de 2025	**65.437**	**88.846**	**154.283**

Planner - administrador atual
CBSF - administrador até a data da transferência

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 42.031.201/0001-04
Administrado pela Planner Corretora De Valores S.A. CNPJ nº 00.806.535/0001-54
Demonstração do fluxo de caixa
No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 01 de janeiro a 04 de novembro de 2025 (data da transferência de administração) e 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Planner	***CBSF***	***CBSF***
	05/11/2025 a 31/12/2025	**01/01/2025 a 04/11/2025**	**31/122024**
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	344	1.764	11.195
Aquisição de cotas de fundo de investimento	-	(1.588)	(16.905)
Resgate de cotas de fundo de investimento	-	3.773	17.602
Vendas de renda fixa	-	-	16.077
Pagamento de benfeitorias	(1.006)	(2.240)	(25.005)
Pagamento de taxa de administração	(61)	(157)	(246)
Pagamento de taxa de gestão	(8)	-	-
Pagamento de taxa de custódia	(10)	(8)	-
Pagamento de taxa de consultoria	-	(546)	(35)
Pagamento de taxa condominiais	(3)	(69)	(110)
Pagamento de impostos	(9)	(1.048)	(109)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	-	-	(30)
Pagamento com despesa de prestação de serviço	(86)	(1.098)	-
Pagamento de consultoria	(113)	(133)	-
Despesa com auditoria	-	(8)	-
Despesa com laudo de avaliação	(50)	(54)	-
Pagamento de serviços de manutenção	(157)	(512)	(15)
Pagamento de consultoria jurídica	-	(159)	(3)
Pagamento de cartório	-	(78)	-
Valores a conciliar/identificar	-	-	(597)
Demais recebimentos e pagamentos	(3)	(119)	(1.904)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.162)**	**(2.280)**	**(84)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de propriedade para investimento	(4.606)	(3.117)	-
Adiantamento CCI	14.058	-	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**9.452**	**(3.117)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	500	5.971	150
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**500**	**5.971**	**150**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**8.790**	**573**	**66**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	645	72	6
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	9.435	645	72
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**8.790**	**573**	**66**

Planner - administrador atual
CBSF - administrador até a data da transferência

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.031.201/0001-04
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 04 de novembro de 2025 (data da transferência de administração) e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

1. Contexto operacional

O Instant Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído sob forma de condomínio fechado em 06 de setembro de 2021, com prazo de duração indeterminado, regido pelo regulamento ("Regulamento"), pela Resolução 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 17 de setembro de 2021.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM 539, e posteriores alterações emanadas pela resolução CVM nº 30/2021.

O Fundo tem como objetivo aplicar os recursos de forma a proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de (i) pagamento de remuneração advinda da exploração de imóveis comerciais destinados à atividades relacionadas ao varejo, inclusive na modalidade *built-to-suit*, bem como direitos reais que comporão o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à Política de Investimento do Fundo; e (ii) do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos imóveis comerciais que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários. Os recursos remanescentes serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Regulamento.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Kumb Invest S.A.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administradora em 26 março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curtíssimo prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4. Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para auferir receita de aluguel e são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo de aquisição. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor

justo, o qual é 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.

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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. Títulos e valores mobiliários

As posições dos títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2025 e 04 de novembro de 2025 (data da transferência de administração) e 31 de dezembro de 2024, estão assim apresentados:

	31/12/2025			Saldo em 04/11/2025			Saldo em 31/12/2024		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundo									
Reag Master	102	-	Não aplicável	746	1	Não aplicável	1.199.895	1.786	Não aplicável
Total		**-**			**1**			**1.786**	

- **REAG MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO - CNPJ: 32.313.878/0001-73**

  O Fundo Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado ("Fundo") foi constituído, em 04 de dezembro de 2018, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 12 de março de 2019. O Fundo é destinado a investidores profissionais, nos termos da resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021.

  O Fundo se classifica como um Fundo Multimercado, estando sujeito a vários fatores de risco sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial. A alocação do Fundo deverá obedecer às limitações previstas no Regulamento e na regulamentação em vigor, principalmente no que tange a categoria a que o Fundo pertence. Para os fins do Regulamento, consideram-se ativos financeiros aqueles elencados no §5º do artigo 2º da Instrução CVM nº 555/14, dentre eles: títulos da dívida pública, contratos derivativos, ativos negociados nos mercados versáteis e cotas de fundos de investimento.

5. Propriedades para investimento

As posições das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025, de 04 de novembro de 2025 (data da transferência do Fundo) e 31 de dezembro de 2024, estão assim apresentadas:

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Propriedade para investimento a valor justo			
Imóveis	**Matrícula**	**31/12/2025**	**Aquisição**	**Movimentação**	**04/11/2025**
Imóvel Barra da Tijuca (i)	195.530	54.000	-	-	54.000
Imóveis Barueri (ii)	17.477	45.650	-	-	45.650
Terreno Butantã (iii)	177.900	31.850	-	-	31.850
Imóvel Barueri (iv)	51.564	25.900	-	-	25.900
Imóvel Vila Leopoldina (v)	38.035	13.300	-	-	13.300
Imóvel Heitor Penteado (vi)	154.735	12.031	-	-	12.031
Imóvel Nova Campinas (vii)	59.574	9.300	-	9.300	-
		192.031	**-**	**-**	**182.731**

		Propriedade para investimento a valor justo			
Imóveis	**Matrícula**	**04/11/2025**	**Aquisição**	**Movimentação**	**31/12/2024**
Imóvel Barra da Tijuca (i)	195.530	54.000	-	-	54.000
Imóveis Barueri (ii)	17.477	45.650	-	-	45.650
Terreno Butantã (iii)	177.900	31.850	-	-	31.850
Imóvel Barueri (iv)	51.564	25.900	-	-	25.900
Imóvel Vila Leopoldina (v)	38.035	13.300	-	-	13.300
Imóvel Heitor Penteado (vi)	154.735	12.031	-	331	11.700
		182.731	**-**	**331**	**182.400**

(i) Imóvel Barra da Tijuca

Imóvel urbano situado no Lote 1 do PAL nº 43.270 pela Avenida das Américas dista 6.363,73m do marco instalado no centro da Ponte sobre o Canal de Marapendi, medidas ao longo da Avenida das Américas lado par, esquina com a Avenida general Olyntho Pillar, lado par, concordando com o alinhamento da Rua Rino Lebi, lado par, Freguesia de Jacarepaguá.

Imóvel adquirido em 18 de março de 2022, pelo montante de R$ 23.861, devidamente registrados sob a matrícula nº 195.530

Em 31 de dezembro de 2024, o valor de mercado de R$ 54.000, correspondente ao imóvel está suportado por laudo (LAP_0838 00 2024) de avaliação elaborado pela empresa Horbia Partners Consultoria, datado em 10 de dezembro de 2024.

(ii) Imóveis Barueri

Imóvel objeto da matrícula nº 17.477, situado em área maior, localizada na Av. Dom Pedro II, 314 – Centro, Barueri - SP, CEP: 06401-060, inscrição sob nº

23122.62.57.0001.00.000.3 na Prefeitura Municipal de Barueri, adquirido de Mamoré Mineração e Metalurgia Ltda. (CNPJ nº 05.908.280/0001-54) por FHB Serviços e Participações Ltda. (07.724.674/0001-88) (denominação posteriormente alterada para Power Center Barueri Empreendimentos Ltda, nos termos da 5ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade, com data de 07 de maio de 2015, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 481.485/15-6, em 23 de outubro de 2015, conforme Av.15 da matrícula nº 17.477), por força da Escritura de Venda e Compra, lavrada em 01 de abril de 2015, pelo 22º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, livro nº 4.319, páginas 329 a 333, devidamente registrada sob R.13 da matrícula nº 17.477, e;

Imóvel constituído de terreno urbano, situado na Av. Vinte e Seis de Março, do loteamento "Jardim São Pedro", na cidade de Barueri/SP, objeto da matrícula nº 196.902 do Registro de Imóveis da cidade de Barueri, Estado de São Paulo.

O Imóvel foi adquirido por Power Center Barueri Empreendimentos Ltda., nos termos dos registros R.08, feito em 28/04/2015, na matrícula 17.476 e R.01, feito em 21/03/2017, na matrícula 196.898, ambas do Registro de Imóveis da cidade de Barueri, Estado de São Paulo.

O imóvel foi integralizado pelo cotista pelo montante de R$ 14.725 (quatorze milhões, setecentos e vinte e quatro mil e quatrocentos e sessenta e oito reais, e quinze centavos), no ato de subscrição, por meio da transferência para o Fundo dos imóveis comerciais urbanos objeto das matrículas nºs. 17.477 e 196.902 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Barueri, Estado de São Paulo, de propriedade do Subscritor, por seu valor patrimonial contábil, nos termos do Balanço do Subscritor levantado em 30 de junho de 2021;

Em 31 de dezembro de 2024, o valor de mercado de R$ 45.650, correspondente ao imóvel está suportado por laudo (LAP_0839 00 2024) de avaliação elaborado pela empresa Horbia Partners Consultoria, datado em 29 de novembro de 2024.

(iii) Terreno Butantã

Um terreno situado nas Rua Marechal Hastimphilo de Moura e Rua Professor Hilário Veiga de Carvalho, constituído pelos lotes 14, 15 e 16 da quadra 14, da Vila Suzanna, no 13º Subdistrito Butantã, de forma irregular, com a área de 2.585,00 m²;

O Imóvel foi adquirido de Outback Steakhouse Restaurantes Brasil S/A (CNPJ nº 17.261.661/0001-73) por Novo Portal Empreendimentos e Participações Ltda. (CNPJ nº 22.317.561/0001-51), por força da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 14 de abril de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro

4454, folhas 299/304, devidamente registrada sob R.07 da matrícula nº 177.900 em 27/04/2016.

O imóvel foi integralizado pelo cotista pelo montante de R$ 17.625, no ato de subscrição, por meio da transferência para o Fundo do imóvel comercial urbano objeto da matrícula nº 177.900 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade do Subscritor, por seu valor patrimonial contábil, nos termos do Balanço do Subscritor levantado em 30 de junho de 2021.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor de mercado de R$ 31.850, correspondente ao imóvel está suportado por laudo (LAP_0841 00 2024) de avaliação elaborado pela empresa Horbia Partners Consultoria, datado em 29 de novembro de 2024.

(iv) Imóvel Barueri

Imóvel situado na Av. Henriqueta Mendes Guerra, nº 446 - Jardim São Pedro, Barueri - SP, CEP: 06402-210, objeto da matrícula nº 51.564 do Registro de Imóveis da cidade de Barueri, Estado de São Paulo.

Imóvel adquirido de F.M. Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ nº 67.755.181/0001-37), por meio conferência de bens ao capital social da Sekvi Consultoria Ltda. (CNPJ nº 17.357.181/0001-00), nos termos do Instrumento Particular de Constituição da Sociedade de 23 de novembro de 2012 e Instrumento Particular de Primeira Alteração Contratual e Consolidação de 21 de fevereiro de 2013, devidamente registrados sob os nºs. 3522715536-9 e 139.024/13-0, em sessões de 07 de dezembro de 2012 e 24 de abril de 2013, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, conforme registro sob R.16 da matrícula nº 51.564, em 01/08/2013.

O montante de R$ 6.421 será integralizado em bem imóvel, no ato de subscrição, por meio da transferência para o Fundo do imóvel comercial urbano objeto da matrícula nº 51.564 do Registro de Imóveis da cidade de Barueri, Estado de São Paulo, de propriedade do Subscritor, por seu valor patrimonial contábil, nos termos do Balanço do Subscritor levantado em 30 de junho de 2021.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor de mercado de R$ 25.900, correspondente ao imóvel está suportado por laudo (LAP_0840 00 2024) de avaliação elaborado pela empresa Horbia Partners Consultoria, datado em 29 de novembro de 2024.

(v) Imóvel Vila Leopoldina

Imóvel comercial urbano situado na Rua Carlos Weber, nº 375 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, CEP: 05303-000, objeto da matrícula nº 38.035 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Imóvel adquirido de Haspa Habitação São Paulo Imobiliária S/A (CNPJ nº 61.684.551/0001-06) por REP Participações Ltda. (CNPJ nº 07.600.691/0001-03) (denominação alterada posteriormente para California Investimento e Desenvolvimento Imobiliário Ltda., nos termos da Segunda Alteração e Consolidação do Contrato Social de 31 de janeiro de 2007, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 89.631/07-9, em 10 de maio de 2007, conforme AV.10 da matrícula nº 38.035), por força da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 10 de abril de 2007, pelo 16º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro nº 3116, folhas 153/157, devidamente registrada sob R.8 da matrícula nº 38.035, em 20/04/2007.

O imóvel foi integralizado pelo cotista pelo montante de R$ 2.695 será integralizado em bem imóvel, no ato de subscrição, por meio da transferência para o Fundo do imóvel comercial urbano objeto da matrícula nº 38.035 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade do Subscritor, por seu valor patrimonial contábil, nos termos do Balanço do Subscritor levantado em 30 de junho de 2021.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor de mercado de R$ 13.300, correspondente ao imóvel está suportado por laudo (LAP_0842 00 2024) de avaliação elaborado pela empresa Horbia Partners Consultoria, datado em 29 de novembro de 2024.

(vi) Imóvel Heitor Penteado

Imóvel, localizada na Rua Heitor Penteado, n.º 1.645, Vila Madalena, São Paulo/SP, objeto da matrícula n.º 154.735 do 10º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

O Fundo adquiriu o imóvel em setembro de 2024, pelo preço total, fixo, certo e ajustado correspondente à aquisição do IMÓVEL é de R$ 8.685 (oito milhões e seiscentos e oitenta e cinco mil reais).

Em 31 de dezembro de 2024, o valor de mercado de R$ 11.700, correspondente ao imóvel está suportado por laudo (LAP_0843 00 2024) de avaliação elaborado pela empresa Horbia Partners Consultoria, datado em 29 de novembro de 2024.

(vii) Imóvel Nova Campinas

Imóvel, localizado na Avenida Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº 505, Arruamento Nova Campinas, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, devidamente descrito

e caracterizado na matrícula nº 59.574 do 1º cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

O Fundo adquiriu o Imóvel pelo montante de R$ 9.300, sendo que no ato foi pago R$ 4.300 no dia da compra em 26 de dezembro de 2025, e o saldo residual será pago em 3 parcelas iguais e consecutivas de R$ 1.667.

6. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2025 está representado por 617.560,911189 cotas no montante de R$ 154.284. (2024 - 591.860,262177 cotas no montante de R$ 147.887).

7. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

	Patrimônio Líquido médio	Valor das cotas (R$)	Rentabilidade %
31/12/2025	155.138	249,827259	(0,01)
31/12/2024	158.016	249,868901	(91,22)
31/12/2023	93.032	2.844,920773	184,49
31/12/2022	48.336	1.512,412778	59,98
31/12/2021	41.617	945,357096	(5,46)
Em 17/09/2021*		1.000,000000	

(*) data do início das atividades

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

8. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão assim demonstrados:

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2025	Encargos % s/ PL	31/12/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**155.138**		**158.016**	
Despesas	**(4.320)**	**2,78%**	**(31.750)**	**20,09%**
Manutenção e conservação de imóveis	(1)	0,00%	(25.019)	15,83%
Despesas operacionais	(628)	0,40%	(1.996)	1,26%
Taxa de administração	(146)	0,09%	(326)	0,21%
Taxa de gestão	(36)	0,02%	-	0,00%
Taxa de custódia	(21)	0,01%	-	0,00%
Taxa de consultoria	(546)	0,35%	-	0,00%
Despesas de prestação de serviços	(1.453)	0,94%	(123)	0,08%
Despesas de impostos	(726)	0,47%	(110)	0,07%
Despesas do sistema financeiro	(3)	0,00%	(41)	0,03%
Despesas com cartório	(78)	0,05%	(37)	0,02%
Consultoria imobiliária	-	0,00%	(35)	0,02%
Taxa de fiscalização - CVM	(18)	0,01%	(30)	0,02%
Taxa de cetip	(17)	0,01%	-	0,00%
Depesas bancárias	(96)	0,06%	-	0,00%
Despesas com consultoria	(196)	0,13%	-	0,00%
Despesas com auditoria	(8)	0,01%	(10)	0,01%
Laudo de avaliação	(104)	0,07%	-	0,00%
Despesa com locação de	(74)	0,05%	(4.023)	2,55%
Outras despesas	(4)	0,00%	-	0,00%
Consultoria jurídica	(166)	0,11%	-	0,00%

9. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo e recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve a distribuição de rendimentos**.**

10. Emissão, amortização e resgate de cotas

a) Emissão de cotas

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As cotas correspondem a frações ideias do patrimônio do Fundo e têm forma escritural e nominativa.

As cotas de cada emissão poderão ser integralizadas à vista ou via chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, de acordo com os termos que venham a ser estabelecidos no ato do Administrador ou na Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão.

As colocações, que poderão ser públicas ou privadas, de cotas do Fundo serão realizadas nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições do Regulamento, observado que as ofertas públicas de distribuição das cotas serão distribuídas pelo próprio Administrador, sendo que, caso aprovado pelos Cotistas em Assembleia Geral, poderão ser contratadas uma ou mais instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores para a realização da distribuição das cotas.

Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único Cotista, salvo o disposto nos Parágrafos que seguem.

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante previa aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, inclusive, mas sem restrição, com o fim de adquirir novos Outros Ativos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

I. o valor de cada nova cota, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, deverá ser fixado tendo-se em vista (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores;

II. a Assembleia Geral que aprovar a nova emissão de cotas deliberará se será ou não conferido, aos Cotistas do Fundo, o direito de preferência na subscrição das cotas no âmbito da respectiva nova emissão, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, sendo certo que, a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do direito de preferência, se aplicável, será definida na documentação que aprovar a nova emissão, sendo que, caso o Fundo venha a ser listado na B3, deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos;

III. na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência, se houver, a terceiros, cotistas ou não; e

IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes, observado que somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas, calculados pro rata die a partir do mês de integralização das respectivas cotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único Cotista, salvo o disposto no Regulamento e conforme determina a Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram emitidas 23.712,064316 cotas do Fundo no montante de R$ 6.471. Em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 602,752976 cotas do Fundo no montante de R$ 150.

b) Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações do Consultor Imobiliário.

- A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a 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 parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortizações de cotas.

c) Resgate de cotas

O Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

11. Encargos do Fundo

Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, inclusive a remuneração da Gestora, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços (“Taxa de Administração”), nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma taxa de administração composta de:
I. Uma remuneração anual equivalente a um percentual sob o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento de determinados valores mínimos mensais, conforme tabela abaixo, que inclui a Taxa de Gestão, conforme discriminado abaixo:

Patrimônio Líquido (R$ Milhões)	Percentual sob o Patrimônio Líquido do Fundo (ao ano)	Observação
Até 100	0,30%	Mínimo de R$ 25 por Mês
De 101 a 150	0,28%	Mínimo de R$ 25 por Mês
De 151 a 200	0,26%	Mínimo de R$ 25 por Mês
De 201 a 250	0,24%	Mínimo de R$ 25 por Mês
De 251 a 300	0,22%	Mínimo de R$ 25 por Mês
Acima de 301	0,20%	Mínimo de R$ 25 por Mês

A Taxa de Administração Mínima será atualizada anualmente a contar da primeira II. valor de R$ 1 (mil reais) mensais, correspondente aos serviços de escrituração, incluído na remuneração do Administrador a ser pago a terceiros.

- A remuneração devida à Gestora, a título de taxa de gestão, pelos serviços de gestão dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, será debitada da Taxa de Administração, nos termos Contrato de Gestão (“Taxa de Gestão”).

- O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviço contratados.

- A Taxa de Administração será apurada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

Taxa de Administração do Consultor

O Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária, fará jus ao recebimento de uma Taxa de Consultoria Imobiliária a ser paga na forma, nas condições e nos prazos estabelecidos abaixo:

Serviços Ordinários: Pela prestação dos serviços ordinários descritos acima, pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Regulamento do Fundo e do Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma taxa de prestação de serviços correspondente a quantia total mensal de 5% (cinco por cento) sobre o faturamento bruto dos aluguéis dos Imóveis Alvo integrantes e/ou que venham a integrar a carteira do Fundo a qualquer tempo, bem como eventuais taxas ou comissões devidas de tempos em tempos nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária (“Taxa de Administração do Consultor”).

No preço ajustado no Contrato de Consultoria Imobiliária, além da remuneração pactuada, já estão incluídos todos impostos, taxas, tributos, obrigações sociais, custos e despesas indiretas incidentes sobre ela ou relativas aos serviços contratados, ficando

o Consultor Imobiliário, única e exclusivamente, responsável em arcar com qualquer custo adicional que, porventura se verificar, não lhe cabendo qualquer direito a restituição, reembolso ou ressarcimento.

Fica acordado entre as partes que não haverá qualquer espécie de remuneração mensal a título de *fee*, ou de reembolso de despesas, além do previsto no Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária, que dependerão de consulta e autorização prévia do Fundo quanto aos valores a serem gastos.

A Taxa de Administração do Consultor será paga mensalmente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao seu vencimento.

Serviços de Estruturação e Desenvolvimento: Pela prestação dos serviços adicionais descritos acima, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de honorários de estruturação e desenvolvimento correspondente à 10% (dez por cento) sobre o total do investimento (terreno e construção), o projeto ou empreendimento imobiliário desenvolvido no Imóvel Alvo que venha a integrar a carteira do Fundo (“Taxa de Estruturação e Desenvolvimento”), a qual deverá ser paga pelo Fundo conforme termos e prazos pactuados entre o Administrador e o Consultor Imobiliário.

Componente de Destituição: Caso os Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, decidam substituir o Consultor Imobiliário e rescindir este Contrato, sem que essa decisão seja decorrente de falha na prestação de serviço pelo Consultor Imobiliário e/ou descumprimento pelo Consultor Imobiliário de suas obrigações e deveres assumidos no Regulamento ou no Contrato de Consultoria Imobiliária, será devida pelo Fundo, ao Consultor Imobiliário, uma remuneração adicional em montante equivalente a 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Administração do Consultor antes de sua destituição, sendo que a referida remuneração deverá ser paga pelo Fundo ao Consultor Imobiliário em até 30 (trinta) dias corridos a contar da efetiva rescisão do Contrato de Consultoria Imobiliária (“Componente de Destituição” e, em conjunto com a Taxa de Administração do Consultor e a Taxa de Estruturação e Desenvolvimento, “Taxa de Consultoria Imobiliária”).

No caso de atraso do pagamento de qualquer parcela da Taxa de Consultoria Imobiliária, o Fundo arcará com multa moratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor em atraso, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGP-M e acrescido de juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, tudo calculado pro rata die desde a data do vencimento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive).

O Regulamento não prevê o pagamento de taxa de performance.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi provisionado a título de taxa de administração R$ 146 (R$ 326, em 2024).

12. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

A gestão do Fundo é realizada pela Kumb Invest S.A.

O administrador do Fundo contratou a CIMB Consultoria Imobiliária Ltda, para prestar os serviços de Consultoria Imobiliária.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

14. Gerenciamento de Riscos

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotina e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

(i) 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: O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e

condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político – econômico nacional e internacional. 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, tais como variáveis exteriores, como não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do produto interno bruto (PIB) e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional, e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. 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 a setor imobiliário. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo seu Administrador, Consultor Imobiliário e Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, variações no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, as quais podem aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos, 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, pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas, sendo que em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente, desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

- Riscos do Fundo:

(iii) Risco operacional: A rentabilidade do investimento do Fundo em Ativos Imobiliários e Outros Ativos, bem como seus resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis dos Imóveis Alvo e resultados dos Outros Ativos, de modo que o Fundo está sujeito à ocorrência de eventuais de condições adversas regionais ou nacionais que podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente, seja por meio de locação, arrendamento, usufruto, aquisição, alienação e outras formas de exploração, por quaisquer dos meios permitidos, dos referidos Imóveis Alvo, de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais dos Imóveis Alvo, e por consequência o resultado do Fundo, afetando negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Ainda, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, da Gestora, do Consultor Imobiliário e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Seguem abaixo os principais fatores, não exaustivos, que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

(a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos Imóveis Alvo;

(b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;

(c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;

(d) depreciação substancial de alguns dos Imóveis Alvo investidos pelo Fundo;

(e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade das regiões onde os Imóveis Alvo se localizam;

(f) alterações nas regras da legislação urbana vigente;

(g) concorrência com o lançamento de novos empreendimentos, bem como com outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis Alvo estão localizados; e

(h) alterações das capacidades financeiras, operacionais e reputacionais dos emissores e/ou devedores dos direitos creditórios lastros dos Outros Ativos.

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

(v) 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 e/ou devedores dos direitos creditórios lastros dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez, tendo em vista o risco de os emissores e/ou devedores dos direitos creditórios lastros dos Outros Ativos não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez, e 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. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência da Lei 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08, 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. Ainda, tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários cujo objetivo é valorização das Cotas mediante locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá permanecer sem o rendimento de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a negociar o valor dos aluguéis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo. 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. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(vii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Imóveis Alvo: A carteira do Fundo poderá ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, contudo 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.

(viii) Riscos de competitividade do setor imobiliário: O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo (a) na aquisição dos Ativos Imobiliários, e (b) na busca de compradores e locadores em potencial. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis comerciais para locação ou venda de maneira significativa, as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se o Fundo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser

prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos ou Outros Ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não haverá (i) limite de investimento por imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio do Fundo, ou (ii) qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia que se referem aos Ativos Imobiliários. Sendo assim, caso o Administrador do Fundo decida investir em um único imóvel ou em poucos imóveis, haverá uma concentração do risco da carteira em poucos locatários, gerando 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 pelo(s) Ativo(s) Imobiliário(s) que compõe a carteira do Fundo, que pode estar concentrada em um ou poucos ativos. Adicionalmente, caso o Fundo invista em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. 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 Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Nos termos do Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, 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, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do Fundo), 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. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no item 13 de seu informe anual (anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08).

(xi) 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. Nos termos do Regulamento, a Assembleia Geral que aprovar a nova emissão de Cotas deliberará se será ou não conferido, aos Cotistas do Fundo, o direito de preferência na subscrição das Cotas no âmbito da respectiva nova emissão. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, caso a Assembleia Geral delibere pela não conferência do direito de preferência na subscrição de novas Cotas ou, caso tal direito seja conferido e os Cotistas não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas, estes estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

(xii) Riscos de governança: Algumas matérias estão sujeitas à deliberação da Assembleia Geral por quórum qualificado de aprovação, de forma que pode ser possível o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

(xiii) Risco de rentabilidade do Fundo e do não pagamento de rendimentos aos investidores: O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. Deste modo, 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.

(xiv) Risco de necessidade de aportes adicionais no Fundo pelos Cotistas em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos imóveis integrantes da carteira, sem que haja qualquer garantia de rentabilidade. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantias do Administrador, da Gestora, do Consultor Imobiliário, da instituição intermediária líder da respectiva oferta de Cotas, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este poderá estar sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos

Imóveis Alvo ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, pelo eventual distribuidor das Cotas, pelo Custodiante e pelas demais instituições participantes da respectiva oferta de Cotas, se aplicável. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital integralizado, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. A Lei 13.874/19 alterou o Código Civil e estabeleceu que o regulamento do fundo de investimento poderá estabelecer a limitação de responsabilidade de cada Cotista ao valor de suas cotas, observada regulamentação superveniente da CVM. No entanto, até a data do Regulamento, a CVM não regulamentou esse assunto, de forma que (i) não é possível garantir que a limitação de responsabilidade dos Cotistas ao valor de suas Cotas será aplicável para este Fundo, ou que o texto atual do Regulamento estará em consonância com o da regulamentação superveniente da CVM, e (ii) a CVM poderá estabelecer, para tal fim, condições específicas adicionais, que poderão ou não ser atendidas pelo Fundo. A CVM e o Poder Judiciário ainda não se manifestaram sobre a interpretação da responsabilidade limitada dos Cotistas na pendência da referida regulamentação, e não há jurisprudência administrativa ou judicial a respeito da extensão da limitação da responsabilidade dos Cotistas, tampouco do procedimento de insolvência aplicável a fundos de investimentos. O Código Civil também passou a estabelecer que os fundos de investimento cujo regulamento estabeleça a responsabilidade limitada de seus Cotistas ao valor de suas cotas estarão sujeitos ao regime da insolvência previsto no Código Civil. Nessa hipótese, em caso de insuficiência do patrimônio líquido do Fundo, sua insolvência poderá ser requerida (a) por qualquer dos credores; (b) por decisão da Assembleia Geral; e (c) conforme determinado pela CVM.

(xv) Risco de pré-pagamento de ativos financeiros: A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos referentes aos ativos financeiros do Fundo, conforme o caso, pode afetar o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora, pelo Custodiante ou pelo Consultor Imobiliário, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

xvi) Risco de aperfeiçoamento e execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo: O investimento em Ativos Imobiliários pelo Fundo não está condicionado à existência de quaisquer garantias e, mesmo quando existam garantias estabelecidas nos contratos de aquisição ou exploração comercial dos Ativos Imobiliários, estas estão sujeitas ao risco de não serem aperfeiçoadas corretamente, não possuindo registro nos respectivos cartórios competentes, prejudicando a garantia. Ademais, em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado e outros terceiros necessários à referida execução. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo não seja

suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo poderão ser afetados negativamente.

(xvii) Risco envolvendo os prestadores de serviço do fundo: O Fundo contratará prestadores de serviços indispensáveis à implementação de benfeitorias nos Imóveis Alvo. Não há como garantir que tais prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que a implementação de benfeitorias nos Imóveis Alvo dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactada, o que pode impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

(xviii) Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas das emissões do Fundo: Caso não sejam subscritas Cotas suficientes ao atingimento de eventual montante mínimo de Cotas a serem subscritas em cada emissão e distribuição de Cotas, o Administrador fará (i) a devolução, mediante rateio entre os subscritores, dos recursos financeiros eventualmente recebidos a título de integralização das Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472/08, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, e (ii) a restituição dos bens e direitos aos respectivos subscritores.

(xix) Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do fundo em caso de distribuição parcial: Se aplicável, o volume de colocação das Cotas em caso de distribuição parcial no âmbito de uma oferta de distribuição de Cotas pode fazer com que o Fundo tenha um patrimônio líquido inferior àquele estimado após a conclusão da respectiva oferta, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado e a taxa de retorno estimada do Fundo.

(xx) 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 (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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; e (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas e os ganhos de capital auferidos 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:

1. cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

2. (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

3. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) 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.

Ainda, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo, com exceção de alguns ativos.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição das mencionadas leis, existe o risco de tais regras serem modificadas, inclusive em decorrência de projetos de reforma tributária atualmente em curso no Congresso Nacional. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxi) Risco de alteração do Regulamento por determinação legal: O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as

Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, independentemente de realização de Assembleia Geral. Referidas alterações poderão afetar o funcionamento e a estratégia do Fundo e implicar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxii) 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, atípicas ou conflitantes, tais quais eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas do Fundo e poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

Adicionalmente, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades federais, estaduais e municipais, afetas às atividades de aquisição dos Imóveis Alvo objeto da carteira do Fundo. Dessa forma, determinadas aquisições por parte do Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás, aprovações ou autorizações de órgãos governamentais, regras de zoneamento, dentre outras. Tais requisitos existentes ou que venham a ser implementados após a data da respectiva oferta de Cotas do Fundo poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de investimento do Fundo, afetando diretamente suas atividades e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, as leis de zoneamento urbano podem eventualmente ser alteradas de modo a criar óbices para a aquisição de um imóvel, acarretando atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial, em caso de alterações do imóvel objeto de aquisição, o que também poderá culminar em efeito adverso relevante aos resultados do Fundo e à rentabilidade das Cotas.

(xxiii) Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes.

(xxiv) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, 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. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xxv) Risco de pagamento, pelo Fundo, do Componente de Destituição da Taxa de Consultoria Imobiliária por destituição do Consultor Imobiliário sem que haja falha na prestação dos seus serviços: Caso os Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral, decidam substituir o Consultor Imobiliário, sem que essa decisão seja decorrente de falha na prestação de serviço pelo Consultor Imobiliário e/ou descumprimento pelo Consultor Imobiliário de suas obrigações e deveres assumidos no Regulamento ou no Contrato de Consultoria Imobiliária, observadas as disposições e procedimentos previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, será devida pelo Administrador, ao Consultor Imobiliário, o Componente de Destituição, que corresponde a uma remuneração adicional em montante equivalente a 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Administração do Consultor antes de sua destituição, sendo que a referida remuneração deverá ser paga pelo Fundo ao Consultor Imobiliário em até 30 (trinta) dias corridos a contar da efetiva rescisão do Contrato de Consultoria Imobiliária. A obrigação de pagamento do Componente de Destituição recai sobre o Fundo, nos termos do Regulamento, incorporando-se o referido valor à Taxa de Consultoria Imobiliária. Por estar incorporado à Taxa de Consultoria Imobiliária, o valor devido ao Administrador equivalente ao Componente de Destituição constitui encargo do Fundo, nos termos do Artigo 51, inciso “VIII”, do Regulamento, sendo que, por consequência, o eventual pagamento do referido Componente de Destituição poderá ensejar a diminuição das disponibilidades do Fundo, podendo implicar a liquidação de ativos de sua carteira para fazer frente ao valor devido, bem como a redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xxvi) Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra e epidemias. Adicionalmente, em quaisquer de tais situações, as

autoridades governamentais poderão adotar medidas de controle de danos à população ou à economia que podem ter efeito adverso significativo e/ou à operação do Fundo, tais como a vedação à cobrança de multa ou juros sobre aluguéis em atraso, a proibição de novas ordens de despejo enquanto durar o evento em questão, dentre outros. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxvii) 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 esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xxviii) 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.

(xxix) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas estão sujeitas a contingências relacionados a tais Imóveis Alvo, tais quais processos administrativos ou judiciais, incluindo eventuais questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis Alvo adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis Alvo em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Consultor Imobiliário nos Imóveis Alvo adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precaver o Fundo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel Alvo. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóveis Alvo que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. O processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Imóveis Alvo integrantes da carteira do Fundo foi ou será conduzido diretamente pelo Consultor Especializado, e seu time

de interno de especialistas, técnicos e advogados. Desta forma, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais Imóveis Alvo, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis Alvo e, consequentemente, o Patrimônio Líquido e a respectiva rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo e dos Cotistas.

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

(xxxi) Riscos relativos à ocupação dos Imóveis Alvo e risco de vacância: O Fundo poderá não obter êxito na manutenção dos contratos com seus locatários e/ou na prospecção de novos locatários e/ou arrendatários para os Imóveis Alvo de sua carteira, reduzindo, assim, a rentabilidade das Cotas, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Imóveis Alvo. Ainda na hipótese de vacância, o Fundo despenderá recursos para a manutenção dos Imóveis Alvo, além de permanecer obrigado com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos referidos Imóveis Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xxxii) Risco de sujeição à decisão da assembleia de condôminos: O Fundo poderá adquirir apenas parte de unidades autônomas disponíveis em determinados empreendimentos imobiliários. Neste caso, poderão ser aprovadas deliberações em assembleia de condôminos que limitem ou inviabilizem a atuação do Fundo em relação ao referido empreendimento, como, por exemplo, a decisão de contratação de pessoa não selecionada pelo Consultor Imobiliário para a realizar a administração do condomínio, o que pode afetar negativamente a capacidade do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário em executar a política de investimento do Fundo.

(xxxiii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Imóveis Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade do Fundo. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo, implicando, em alguns casos, a rescisão dos contratos de locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa.

(xxxiv) Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos imóveis pelo Poder Público: No sistema legal brasileiro, os imóveis, direta ou indiretamente, integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão 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 o(s) Imóvel(is) Alvo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is)a Alvo, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade ou do livre uso de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo 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. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(xxxvi) Risco de potenciais conflitos de interesse: Desde que aprovado em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo e outros Ativos Imobiliários de propriedade de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário, fato este que poderá gerar conflito de interesses, uma vez que o Consultor Imobiliário é responsável por recomendar os investimentos, reinvestimentos ou desinvestimentos em Ativos Imobiliários ao Administrador, sendo que esta situação poderá prejudicar o regular e imparcial exercício da consultoria especializada, o que poderá impactar nos resultados do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

(xxxvii) Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e condições externas: O valor dos Imóveis Alvo 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 Imóveis Alvo 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.

(xxxviii) Riscos regularmente associados às atividades de construção e reforma: Os Imóveis Alvo que estiverem em fase de construção ou reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados a tais atividades no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação (a) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tais Imóveis Alvo, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (b) alteração de projeto; (c) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (d) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das obras; e/ou (e) não obtenção de autorização para reformas por razões condominiais. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Imóvel poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxxix) Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tais Imóveis Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Imóveis Alvo que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis Alvo pelo Fundo.

(xi) Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(xii) Riscos relacionados à regularidade dos Imóveis Alvo: O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis Alvo somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis Alvo não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o Fundo; (ii) os Imóveis Alvo serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e (iii) haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1.227, do Código Civil Brasileiro. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo estará exposto ao risco de os Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, seja depois ou, especialmente, antes, de os instrumentos de aquisição dos Imóveis Alvo terem sido registrados em nome do Fundo nos cartórios de registro de Imóveis Alvo competentes. Tal situação poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o Fundo, caso ainda não tenha sido concluída, ou poderá resultar na perda de patrimônio do Fundo, caso a propriedade do Imóveis Alvo já tenha sido transferida a este, não havendo garantia de que o Fundo poderá recuperar valor equivalente ao da perda sofrida. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo, o patrimônio do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(xiii) Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos Imóveis Alvo: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis Alvo 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.

- Outros Riscos:

(xiv) A disseminação de doenças transmissíveis e à pandemia de Covid-19 e os efeitos adversos na economia global e brasileira, nas locações dos Imóveis Alvos e nos negócios e resultados dos demais Ativos Imobiliários e Outros Ativos: A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da Covid-19, conforme reconhecida pela Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatidade no mercado de capitais global, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente as locações dos Imóveis Alvos, bem como os negócios e resultados dos demais Ativos Imobiliários e Outros Ativos. Adicionalmente, o efeito recessivo na economia global e brasileira, adicionado às possíveis limitações provenientes da pandemia, tal como a possibilidade de *home office*, prática que consiste na execuções dos trabalhos em casa, sem necessidade de comparecer ao escritório, pode afetar negativamente o interesse dos consumidores em locar ou adquirir imóveis, tendo em vista que as empresas não tem necessidade de grande espaços para circulação de todos os funcionários simultaneamente e, por sua vez, os funcionários não tem necessidade de se manter próximos à sede da empresa. Ainda, a crise tem exercido significativa pressão sobre o mercado imobiliário, sendo possível observar tendência de maior procura de inquilinos pelo poder judiciário para obter a postergação do pagamento de aluguéis ou a diminuição do valor das prestações, o que pode afetar adversamente a rentabilidade esperada dos investimentos que vierem a ser feitos, pelo Fundo, em empreendimentos imobiliários ou em valores mobiliários neles lastreados. No que diz respeito aos demais Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o efeito adverso na economia global e brasileira ocasionado pelo surto de doenças transmissíveis, como o do Covid-19, pode afetar diretamente a capacidade financeira e solvência dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o que pode, consequentemente, afetar negativamente os resultados do Fundo e/ou provocar perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a Covid-19, é possível que o Governo Brasileiro e o próprio mercado implementem medidas de estímulo, tais como a prorrogação no pagamento de parcelas de financiamentos, descontos em locações e demais medidas que podem afetar adversamente os Ativos Imobiliários e Outros Ativos e, portanto, a rentabilidade do Fundo. Não obstante, não é possível prever com convicção os impactos relacionados à Covid-19 nas perspectivas

de desempenho do Fundo no presente momento, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

(xv) 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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Consultor Imobiliários, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Custodiante, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

15. Divulgação de informações

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

O Fundo deverá divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

16. Tributação

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;

ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

i. Cujo as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto

17. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2025				
Taxa de administração	29	(146)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Taxa de Gestão	28	(36)	Kumb Invest S.A.	Gestora
Total	**57**	**(182)**		

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração	100	(326)	REAG Trust DTVM S.A. (CBSF)	Administradora
Total	**100**	**(326)**		

18. Alteração Estatutária

Conforme assembleia geral de cotistas realizada na sede da administradora, foi deliberado e aprovado pela substituição do antigo administrador e gestor no fechamento das operações do dia 04 de novembro de 2025.

19. Assuntos Relevantes

Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023

O Presidente da República, em 28 de agosto de 2023, adotou a Medida Provisória nº 1.884, que altera as regras de tributação das aplicações em fundos de investimento de condomínio fechado, aplicando as mesmas regras e alíquotas em vigor relativa aos fundos de investimento de condomínio aberto, promovendo a isonomia entre eles.

Os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos, até o ano de 2023, à tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos art. 2º ou art. 10, serão apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023 e ficarão sujeitos ao IRRF à alíquota de quinze por cento.

20. Eventos subsequentes

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

Planner Corretora De Valores S.A.
Administradora

Claudia Siola Cianfaran	**Eliana da Cunha Fernandes**
Diretor responsável	CRC 1SP171106/O-6