Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA

# Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

**(CNPJ nº 36.200.654/0001-06)**
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**
**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e relatório do auditor independente**

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa – método direto para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase - Prazo de duração do Fundo

Conforme mencionado na Nota 1, o Fundo iniciou suas atividades em 25 de fevereiro de 2021 e possui prazo de duração até 25 de fevereiro de 2027. Não houve, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, a realização da prorrogação deste prazo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

www.pwc.com.br

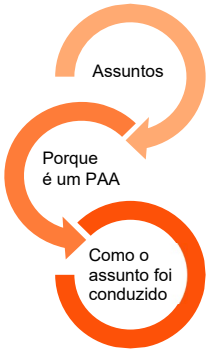
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, Edifício Manchete, 7º,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 4004-8000

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



## Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.




| Porque é um PAA | Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria |
|---|---|
| **Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 6 e 7)** | |
| Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possui investimento direto e indireto em propriedades para investimento mensuradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de especialistas externos.<br><br>A mensuração do valor justo desses investimentos considera técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, pelo fluxo de caixa projetado dos ativos.<br><br>Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração do valor justo dessas aplicações foi considerada áreas de foco de nossa auditoria. | Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:<br><br>Realizamos o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.<br><br>Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.<br><br>Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria. |

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 26 March 2026 | 19:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
9B3F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA

## Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

**CNPJ: 36.200.654/0001-06**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

| Ativo | Nota | 31/12/2025 | % PL | 31/12/2024 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| **Caixas e equivalentes de caixa** | **5** | **11.960** | **2,76%** | **9.970** | **2,66%** |
| Disponibilidades | | 1 | 0,00% | 1 | 0,00% |
| Cotas de fundo de renda fixa | | 11.959 | 2,76% | 9.969 | 2,66% |
| **Contas a receber** | | **121.371** | **28,03%** | **2.276** | **0,60%** |
| Aluguéis a receber | **8** | 870 | 0,20% | 754 | 0,20% |
| Valores a receber - venda de ações | **6** | 120.329 | 27,80% | - | 0,00% |
| Outros valores a receber | | 172 | 0,03% | 1.522 | 0,40% |
| **Total do ativo circulante** | | **133.331** | **30,79%** | **12.246** | **3,26%** |
| **Não Circulante** | | | | | |
| **Realizável ao longo prazo** | | | | | |
| De natureza imobiliária | | | | | |
| Ações de companhias fechadas | **6** | 179.799 | 41,54% | 244.719 | 65,19% |
| **Total do ativo não circulante** | | **179.799** | **41,54%** | **244.719** | **65,19%** |
| **Investimento** | | | | | |
| **Propriedades para Investimento** | **7** | | | | |
| Imóveis acabados | | 123.300 | 28,49% | 120.000 | 31,97% |
| | | **123.300** | **28,49%** | **120.000** | **31,97%** |
| **Total do ativo** | | **436.430** | **100,83%** | **376.965** | **100,42%** |

| Passivo | Nota | 31/12/2025 | % PL | 31/12/2024 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Rendimentos a distribuir | | 1.465 | 0,34% | - | 0,00% |
| Taxa de administração e gestão | **9 e 16** | 517 | 0,12% | 429 | 0,11% |
| Auditoria e custódia | | 92 | 0,02% | 53 | 0,01% |
| Provisões e contas a pagar | | 48 | 0,01% | - | |
| | | **2.122** | **0,49%** | **482** | **0,12%** |
| **Não Circulante** | | | | | |
| **Exigível ao longo prazo** | | | | | |
| Obrigações por depósitos em garantia | | 299 | 0,07% | - | - |
| Obrigações por aquisição de imóveis | **7** | 1.157 | 0,27% | 1.112 | 0,30% |
| | | **1.456** | **0,34%** | **1.112** | **0,30%** |
| **Total do passivo** | | **3.578** | **0,83%** | **1.594** | **0,42%** |
| **Patrimônio líquido** | | | | | |
| Cotas integralizadas | | 349.717 | 80,79% | 330.512 | 88,05% |
| Gastos com colocação de cotas | | (39) | (0,01%) | (39) | (0,01%) |
| Distribuição de rendimentos a cotistas | | (2.409) | -0,56% | - | 0,00% |
| Reserva de lucros | | 85.583 | 19,77% | 44.898 | 11,96% |
| **Total do patrimônio líquido** | **11** | **432.852** | **100,00%** | **375.371** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **436.430** | **100,83%** | **376.965** | **100,42%** |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA

# Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

**CNPJ: 36.200.654/0001-06**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

## Demonstração do resultado

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

| | Nota | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| **Receitas de propriedades para Investimento** | | | |
| Receitas de aluguéis | **8** | 9.529 | 8.843 |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis | | - | 1 |
| | | **9.529** | **8.844** |
| **Propriedades para investimento** | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | **7** | 3.137 | 3.885 |
| | | **3.137** | **3.885** |
| **Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis** | | | |
| Despesas de juros | **7** | (38) | (58) |
| | | **(38)** | **(58)** |
| **Resultado líquido de propriedades para investimento** | | **12.628** | **12.671** |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | | |
| Lucro na venda de ações de companhias fechadas | **6** | 20.037 | - |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas | **6** | 13.401 | 4.882 |
| Atualização monetária na venda de ações de companhias fechadas | | 916 | - |
| | | **34.354** | **4.882** |
| **Resultado líquido de atividades imobiliárias** | | **46.982** | **17.553** |
| **Outros ativos financeiros** | | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | **5** | 2.407 | 1.574 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | **13** | (504) | (354) |
| | | **1.903** | **1.220** |
| **Receitas (despesas) operacionais** | | | |
| Despesa de consultoria | **13** | (860) | (228) |
| Despesas de auditoria e custódia | **13** | (163) | (184) |
| Taxa de administração e gestão | **9 e 16** | (5.686) | (4.990) |
| Taxa de fiscalização da CVM | **13** | (63) | (49) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | **13** | (1.428) | (12) |
| | | **(8.200)** | **(5.463)** |
| **Lucro líquido do exercício** | | **40.685** | **13.310** |
| **Quantidade de cotas integralizadas** | | **3.494.546,22** | **3.302.635,12** |
| **Lucro por cota integralizada - R$** | | **11,64242721** | **4,03** |
| **Valor patrimonial da cota - R$** | | **123,87** | **113,66** |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA

# Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

**CNPJ: 36.200.654/0001-06**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

| | Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Gastos com emissão de cotas | Distribuição de rendimentos | Reservas de lucros | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2023** | | **239.685** | **(39)** | **-** | **31.588** | **271.234** |
| Cotas de investimentos integralizadas | **11.2** | 90.827 | - | | - | 90.827 |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | | 13.310 | 13.310 |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | **11** | **330.512** | **(39)** | **-** | **44.898** | **375.371** |
| Cotas de investimentos integralizadas | **11.2** | 19.205 | - | - | - | 19.205 |
| Rendimentos pagaos | | - | - | (2.409) | - | (2.409) |
| Lucro líquido do exercício | **10** | - | - | - | 40.685 | 40.685 |
| **Em 31 de dezembro de 2025** | **11** | **349.717** | **(39)** | **(2.409)** | **85.583** | **432.852** |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA

## Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário)

**CNPJ: 36.200.654/0001-06**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

| | Nota | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | |
| Recebimento de receitas de aluguéis | **8** | 9.413 | 8.884 |
| Recebimento de depósito caução de aluguéis | | 299 | - |
| Recebimento de depósito em garantia | | 91 | - |
| Rendimentos de cotas fundo renda fixa | **5** | 2.407 | 1.574 |
| Pagamento de despesas de consultoria | **13** | (860) | (228) |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão | **9 e 16** | (5.598) | (5.041) |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia | **13** | (124) | (177) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | **13** | (63) | (49) |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | **13** | (504) | (354) |
| Pagamentos (recebimentos) diversos | **13** | (121) | (24) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | | **4.940** | **4.585** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | **7** | | |
| Aquisição de companhias fechadas | | (21.643) | (91.238) |
| Atualização monetária na venda de ações de companhias fechadas | | 595 | - |
| Pagamento de custos de aquisição de imóveis em construção | | (163) | (15) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | | **(21.211)** | **(91.253)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | **11** | | |
| Cotas integralizadas | | 19.205 | 90.827 |
| Rendimentos pagos | | (944) | - |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | | **18.261** | **90.827** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **5** | **1.990** | **4.159** |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício | | **9.970** | **5.811** |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício | | **11.960** | **9.970** |
| **Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais** | | | |
| **Lucro líquido do exercício** | | **40.685** | **13.310** |
| Ajuste a valor justo cias fechadas | | (13.401) | (4.882) |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | | (3.137) | (3.885) |
| Lucro na venda de ações de companhias fechadas | | (20.037) | - |
| Atualização monetária na venda de ações de companhias fechadas | | (916) | - |
| Despesas de juros | | 38 | 58 |
| Variações de contas ativas relacionadas com receitas | | 1.234 | 28 |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas | | 474 | (44) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | | **4.940** | **4.585** |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA

**Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**
(anteriormente denominado Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário )
**CNPJ: 36.200.654/0001-06**
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**
*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

## 1. Contexto operacional

O Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário regido pela instrução CVM nº 175/22 , e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 06 de novembro de 2020 tendo iniciado suas atividades em 25 de fevereiro de 2021.

O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única”), e pelas subclasses de cotas identificadas nos apêndices do regulamento como subclasses A, sublcasse B e subclasse C e serão regidas pela parte geral do regulamento.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, ocorrida em 25 de fevereiro de 2021, com término previsto para 25 de fevereiro de 2027, podendo esse prazo ser prorrogado mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas será convocada no segundo semestre do exercício findo em 31 de dezembro de 2026 para postergação do prazo do Fundo.

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda por meio do desenvolvimento (greenfield) ou do investimento direto em empreendimentos imobiliários em desenvolvimento, voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais (“Imóveis”), com vistas à posterior venda. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis ou, ainda, realizar investimentos indiretos em Imóveis mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, conforme definido no Regulamento. O Fundo também poderá auferir ganho de capital por meio da compra e venda dos Imóveis ou de Ativos Imobiliários.. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da comercialização dos Imóveis, bem como pela eventual exploração comercial dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O Fundo tem como público-alvo investidores qualificados, conforme definido na regulamentação aplicável.

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e os serviços de gestão competem à Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, da Cogestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, de acordo com a Instrução CVM nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas estende-se ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2026.

## 3. Resumo das políticas contábeis materiais

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende ao valor justo dos instrumentos financeiros e valor justo das propriedads para investimento. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### 3.1 Classificação de ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### 3.2 Instrumentos financeiros

#### a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. <u>Data de reconhecimento</u>

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

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Ativos e passivos financeiros para fins de mensuração:

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

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e, para os quais os termos contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente aos pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: caixa e equivalentes de caixas

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Fundos de investimentos: São registradas inicialmente ao custo de aquisição, sendo seu valor ajustado diariamente pela cota disponibilizada pelas administradoras dos fundos. A administração do Fundo avalia continuamente se existe indicativos de que o valor justo das cotas seja diferente daqueles disponibilizados.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

- Ações de companhias fechadas: representam participação na sociedade de propósito específico (SPE), com os propósitos de desenvolvimentos imobiliários.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



- Propriedade para investimento: representam participação em imóveis já construídos, com os propósitos de desenvolvimentos imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

**b) Mensuração dos ativos e passivos e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados pelo valor justo por meio do resultado são ajustados pelo custo de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes**

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



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

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

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

### 3.4 Reconhecimento de despesas e receitas

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

### 3.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa com liquidez inferior a 90 dias.

### 3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

**i)** Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**ii)** Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

### 3.7 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial, com base no respectivo valor patrimonial, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas na data de encerramento do exercício social.

Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades para investimento detidas por cada entidade, considerando, para esse fim, o valor de aquisição da participação pelo Fundo, bem como o estágio de conclusão das obras de cada um dos empreendimentos das investidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou na rúbrica “Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas” o montante de R$ 13.401 ( R$ 4.882 em 2024).

### 3.8 Propriedade para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelo seu respectivo valor justo, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais 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 período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

No exercício findo em 31 de dezemmbro de 2025, o Fundo registrou na rúbrica “ Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento” o montante de R$ 3.137 ( R$ 3.885 em 2024).

### 3.9 Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Os valores de aluguéis a receber estão registrados pelo valor correspondente ao período de utilização dos imóveis pelos locatários, conforme previsto nos respectivos contratos de locação. O reconhecimento das receitas de aluguéis é realizado de acordo com o regime de competência, sendo apropriado ao resultado do período a que se referem, independentemente do seu efetivo recebimento. A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear ao longo do prazo de vigência dos contratos de locação firmados entre as partes, considerando a transferência dos riscos e benefícios inerentes ao uso dos imóveis aos locatários.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou na rubrica “Receitas de aluguéis” o montante de R$ 9.529 (R$ 8.843 em 2024).

### 3.10 Resultado por cota

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

### 3.11 Provisão para crédito de liquidação duvidosa

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



A provisão para perdas por redução do valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado, calculado após a mudança de estimativa.

Não é admitido o registro de provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro.

A contrapartida de registro da perda é feita no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui provisão para redução ao valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

## 4. Riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos relacionados a política governamental

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

### 4.2 Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

### 4.3 Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas, bem como determinados ativos imobiliários e ativos financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos ativos imobiliários e ativos financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

### 4.4 Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Esse risco de liquidez fica mais evidente no Fundo por se tratar de um fundo de investimento imobiliário de desenvolvimento para venda, que tem seu período de investimento e período de desinvestimento, características que agravam a pouca liquidez dado o prazo de maturação do Fundo para que este passe a ter receita e lucro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. 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.

### 4.5 Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

### 4.6 Risco de novas emissões sem prévia assembleia

O Fundo irá utilizar os recursos captados para adquirir os ativos imobiliários e desenvolver empreendimentos imobiliários destinados, principalmente, à venda para terceiros. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, especialmente relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, o administrador, conforme recomendação do gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao capital autorizado com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

### 4.7 Risco relativo a novas emissões de cotas e diluição de participação

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de cotas sem direito de preferência ou o cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

### 4.8 Risco relativo à concentração de participação

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



Conforme dispõe o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

### 4.9 Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas. adicionalmente, o Fundo visa a valorização de suas cotas preponderantemente por meio da alienação, durante o período de desinvestimento, de ativos imobiliários e ativos financeiros que gerem ganho de capital, podendo, portanto, ficar longos períodos sem qualquer distribuição de recursos aos cotistas. Mesmo quando da alienação dos ativos imobiliários, não há qualquer garantia de que o Fundo terá rentabilidade para distribuir a seus cotistas.

### 4.10 Propriedade das cotas e não dos ativos imobiliários

A propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os ativos imobiliários. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas. Desta forma, o cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

### 4.11 Risco de pulverização

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

### 4.12 Riscos do prazo

Os ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo,

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



de modo que o ajuste no valor dos ativos e dos ativos financeiros do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das cotas.

### 4.13 Riscos jurídicos

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, conforme 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 atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### 4.14 Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, entre o Fundo e o gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08.

Ainda, em que pese a situação de potencial conflito de interesses relacionada à aquisição do ativo 1, do ativo 2 e do ativo 3, cujos direitos aquisitivos são de titularidade do consultor imobiliário ou de pessoa ligada ao consultor imobiliário, conforme o caso, tenha sido devidamente aprovada por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo realizada em 08 de abril de 2021, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM nº 472/08, tendo em vista que os investimentos nos referidos ativos serão realizados conforme cronograma físico financeiro de obras, por meio de chamadas de capital realizadas pelo administrador para que os cotistas integralizem suas cotas subscritas, e que, a subscrição de cotas, bem como a respectiva integralização, inclusive em relação às diferentes classes de cotas, poderá ser realizada em diversas datas ao longo do período de investimento, os recursos oriundos da presente oferta poderão vir a ser utilizados para investimento, pelo Fundo, em tais ativos. Desta forma, a utilização dos recursos oriundos da integralização das cotas classe C objeto da presente oferta para investimento, pelo Fundo, nos ativos acima mencionados dependerá de aprovação prévia de cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas que representem, em primeira ou segunda convocação, (i) caso o Fundo possua mais de 100 cotistas, no mínimo, 25% das cotas emitidas pelo Fundo ou (ii) caso o Fundo possua até 100 cotistas, metade, no mínimo, das cotas emitidas.

Os cotistas que ingressarem no Fundo poderão outorgar procuração para que haja a aprovação, no âmbito da assembleia de conflito de interesses, para o investimento, pelo Fundo, com os recursos decorrentes da presente oferta, em cada um dos ativos acima mencionados individualmente, ou seja, no ativo 1, no ativo 2 e/ou no ativo 3, não sendo obrigatória a concordância com o investimento, pelo Fundo, com os recursos decorrentes da presente oferta, nos 3 ativos em conjunto.

### 4.15 Risco em função da dispensa de registro

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os cotistas.

### 4.16 Risco relativo à não substituição do administrador

Durante a vigência do Fundo, o administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

### 4.17 Riscos associados à liquidação do Fundo

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou ainda, na hipótese da assembleia geral de cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de assembleia geral de cotistas que conte com a presença da totalidade dos cotistas. Em qualquer caso, os cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos ativos, o que poderá causar prejuízos aos cotistas.

### 4.18 Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas. Caso o cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

### 4.19 Risco tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 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: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%. Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 cotistas, uma vez que as cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

### 4.20 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas cotas, e, consequentemente, a dos cotistas.

### 4.21 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### 4.22 Riscos relativos à aquisição dos ativos imobiliários

O Fundo poderá deter ativos imobiliários, o que inclui direitos relativos a imóveis, assim como participações em sociedades investidas e fundos de investimento. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos ativos imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos ativos imobiliários. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos ativos imobiliários pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos ativos imobiliários pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do ativos imobiliários 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. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo ativo imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do ativo imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

### 4.23 Risco de emprego de estrutura de securitização

Na hipótese de distribuição parcial, os investidores incorrerão em risco relacionado ao emprego de estrutura de securitização, decorrente, dentre outras possibilidades, do fato de que parte do investimento a ser realizado nos ativos seja obtido com recursos captados pelo Fundo no mercado, que representarão obrigações deste frente a terceiros, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e consequentemente o valor de mercado das cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais em situações em que o fluxo de recebíveis oriundos dos contratos de locação ou o valor disponível em caixa no Fundo não sejam suficientes para pagamento do valor devido relativo às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito da estrutura de securitização. Nessa situação, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

### 4.24 Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores durante o período de investimento

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



Durante o período de investimento, o Fundo pode não possuir caixa ou resultado para a realização de qualquer distribuição de rendimentos aos cotistas por uma série de fatores, como por exemplo: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção, sem geração de receita por meio de alienação, locação e/ou arrendamento; (ii) despesas e custos relevantes incorridos pelo Fundo para a construção dos empreendimentos imobiliários; (iii) carência no pagamento de remuneração prevista em eventuais contratos celebrados para exploração dos empreendimentos imobiliários; e/ou (iv) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, entre outros, tendo em vista que os ativos imobiliários objeto de investimento, direto ou indireto, pelo Fundo, ainda estarem em fase de construção. Neste caso, o Fundo poderá passar longos períodos sem a distribuição de qualquer rendimento aos cotistas ou mesmo sem distribuir qualquer rendimento.

### 4.25 Risco da administração dos imóveis por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de ativos imobiliários e/ou ativos financeiros, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos ativos imobiliários que o gestor considera adequadas.

### 4.26 Risco de discricionariedade de investimento pelo gestor

Os recursos do Fundo poderão ser investidos em ativos discricionariamente selecionados pelo gestor. Dessa forma, o cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais ativos e estará sujeito à avaliação do gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do gestor para seleção e aquisição de ativos imobiliários serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos cotistas.

### 4.27 Certas atividades do Fundo e das sociedades investidas estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do fundo e das sociedades investidas

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo e/ou pelas sociedades investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e das sociedades investidas, afetando adversamente as atividades do Fundo, das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento Imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo ou das sociedades investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

### 4.28 Risco de aumento de custos, atrasos e/ou não conclusão das obras dos ativos imobiliários

O administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos imóveis nos quais será erigido o empreendimento imobiliário e/ou execução das obras do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o administrador poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos ativos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas.

### 4.29 O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários potencialmente implica riscos associados à concessão de financiamentos

As sociedades investidas poderão obter empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as sociedades investidas ou para potenciais compradores dos imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das sociedades investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

### 4.30 Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção

Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo ou das sociedades investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do fundo ou das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

### 4.31 Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos empreendimentos imobiliários e descumprimento das obrigações pela(s) companhia(s) seguradora(s)

Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, as sociedades investidas e/ou o Fundo poderão incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os ativos imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos cotistas.

Ainda, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e das sociedades investidas e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pela(s) companhia(s) seguradora(s) de quaisquer de suas obrigações, as sociedades investidas e/ou o Fundo poderão incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



### 4.32 Os investimentos do fundo e das sociedades investidas poderão ser concentrados em empreendimentos imobiliários que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento

As sociedades investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em identificar empreendimentos imobiliários que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo, caso em que o Fundo poderá concentrar seus investimentos em empreendimentos imobiliários que se encontrem em um mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos empreendimentos imobiliários de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior investimento financeiro pelo Fundo, maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo Fundo e pelas sociedades investidas, bem como retardar o momento de liquidação de tais investimentos. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

### 4.33 Licenças e autorizações

Parte dos investimentos do Fundo e das sociedades investidas poderão ser concentrados em empreendimentos imobiliários que ainda não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem ao Fundo, direta ou indiretamente, por meio de sociedades investidas, opção de venda contra o parceiro ou contra qualquer terceiro (put) da participação do Fundo, da sociedade investida ou no empreendimento imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Caso não sejam obtidas as licenças de construção dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo e/ou as sociedades investidas invistam, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade das cotas, poderão ser afetados de forma significativa.

### 4.34 Riscos ambientais

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

Além disso, os ativos imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de ativos imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

### 4.35 Risco de desapropriação

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

### 4.36 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos ativos imobiliários e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos ativos imobiliários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de ativos imobiliários inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

### 4.37 Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



Os ativos imobiliários estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o administrador e o gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos ativos imobiliários e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos ativos imobiliários e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos ativos imobiliários.

### 4.38 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. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### 4.39 Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de ativos imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos imobiliários, incluindo pandemias, como a do coronavírus (covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

### 4.40 Risco de possibilidade de aporte adicional pelos cotistas

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

### 4.41 Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas de capital

Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, pelo IPCA, e os juros de mora de 12% ao ano, além de multa equivalente a 10% do valor do débito corrigido, portanto, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as cotas, o cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

### 4.42 Risco imobiliário

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

### 4.43 Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente 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 de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

### 4.44 Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

### 4.45 Risco de rescisão de contratos de locação e vacância

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

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



### 4.46 Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

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

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

### 4.47 O Fundo poderá ter dificuldades para negociar e realizar a venda de empreendimentos imobiliários conforme originalmente planejado

O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que as sociedades investidas e/ou o Fundo realizem a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das sociedades investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.
Adicionalmente, o Fundo poderá alienar os ativos imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o Fundo estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactara negativamente o Fundo e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis.

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

### 4.48 Não há como garantir que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as sociedades investidas

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários pode ser realizado em parceria com terceiro, a qual será regulada por acordos de investimento celebrados entre Fundo e parceiro. Não há garantias de que os parceiros terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das sociedades investidas ou dos empreendimentos imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos parceiros, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das sociedades investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados do Fundo e das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade das cotas.

**4.49 Não há como garantir que as construtoras ou demais terceiros contratados pelo fundo e/ou sociedades investidas cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as sociedades investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais**

O objetivo do Fundo contempla a construção de empreendimentos imobiliários para posterior venda. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as sociedades investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das sociedades investidas e, consequentemente, a rentabilidade das cotas.

**4.50 Risco da marcação a mercado**

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo Investidor no mercado secundário.

**4.51 Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



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

### 4.52 Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas.

### 4.53 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do administrador, do gestor, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

### 4.54 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo poderá concentrar até 100% de seus recursos em um único ativo alvo, ou em poucos imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

### 4.55 Risco decorrente do descasamento entre a rentabilidade das cotas e dos ativos imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à ativos imobiliários, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos ativos imobiliários.

### 4.56 Riscos de não concretização da oferta

Caso não sejam subscritas cotas classe C correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da oferta, a oferta será cancelada. Nesta hipótese, o administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os cotistas terão opções de investimento similares às cotas do Fundo à época da devolução.

### 4.57 Risco de distribuição parcial das cotas classe C objeto da oferta

É permitida a distribuição parcial de cotas classe C objeto da oferta, desde que sejam subscritas cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da oferta. ainda, os cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. caso não seja realizada a colocação integral das cotas classe C objeto da oferta, o fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de ativos imobiliários e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do fundo e a rentabilidade das cotas. Além disso, a menor quantidade de cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das cotas do Fundo.

### 4.58 O investimento nas cotas classe C por Investidores da oferta que sejam pessoas vinculadas poderá promover redução da liquidez das cotas no mercado secundário

A participação de investidores da oferta que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas classe C no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderiam optar por manter suas cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O administrador, o gestor e os coordenadores não têm como garantir que o investimento nas cotas classe C por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas classe C fora de circulação.

### 4.59 Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta

O prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no prospecto.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



### 4.60 Risco relativo à impossibilidade de negociação das cotas até o encerramento da oferta

As cotas de titularidade do investidor da oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário após a divulgação do anúncio de encerramento. sendo assim, o investidor da oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a oferta, não poderá negociar as cotas subscritas até o seu encerramento.

### 4.61 Riscos de pagamento de indenização relacionados ao contrato de distribuição

O Fundo, representado pelo administrador, é parte do contrato de distribuição, que regula os esforços de colocação das cotas classe C. O contrato de distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor dos coordenadores para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

### 4.62 Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

### 4.63 Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o administrador, o gestor e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

### 4.64 Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o administrador, o gestor, o consultor imobiliário e os coordenadores não possuem

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como anexo V do prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto, do estudo de viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

### 4.65 Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da oferta

No âmbito desta emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do prospecto.

### 4.66 Risco relativo ao estudo de viabilidade

No âmbito da presente emissão, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo gestor, e, nas eventuais novas emissões de cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente oferta foi elaborado pelo gestor, o investidor da oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da oferta.

### 4.67 Risco da ausência de classificação de risco

Considerando a ausência de classificação de risco do fundo, para a oferta e para as cotas classe C, os investimentos realizados pelos Investidores da oferta não contam com uma medição, realizada por terceiro independente, acerca da qualidade de tal investimento. Neste sentido, o retorno efetivo do investimento nas cotas classe C poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento da realização do investimento.

### 4.68 Riscos referentes aos impactos causados por pandemias

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações do Fundo e afetaria a valorização de cotas do Fundo e seus

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



rendimentos.

### 4.69 Risco de pagamento, pelo Fundo, da remuneração de descontinuidade e da taxa de performance em caso de destituição do gestor sem justa causa

Nos termos do regulamento do Fundo, na hipótese de destituição do gestor, sem que seja configurada "Justa Causa", considerando-se para tal, conforme determinado por sentença transitada em julgado, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários, o gestor fará jus a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da taxa de administração a que o gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

A remuneração de descontinuidade do gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao gestor; e/ou: (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da taxa de administração que seria destinada ao gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão.

Em que pese haja a previsão de que a remuneração de descontinuidade do gestor acima mencionada será abatida da nova taxa de gestão, não implicando, portanto, a indenização do gestor em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da taxa de administração previsto hoje no regulamento, o eventual pagamento da referida indenização poderá dificultar a contratação de um novo gestor, haja vista que a indenização do gestor será abatida da parcela da taxa de administração que venha a ser atribuída ao novo gestor, e consequentemente na redução da remuneração do novo gestor, bem como, caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração de descontinuidade do gestor, o eventual pagamento de referida remuneração por meio da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao gestor 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 da rentabilidade das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de destituição do gestor sem justa causa, este fará jus à taxa de performance, que será equivalente à taxa de performance que lhe seria devida caso o Fundo fosse liquidado com todos os seus ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos cotistas, apurado no dia útil imediatamente anterior à data de destituição ou substituição sem justa causa. Para fins do cálculo da taxa de performance pro rata, deverá ser realizada, às expensas do Fundo, avaliação dos ativos com data base no último dia útil anterior à data da destituição ou substituição sem justa causa do gestor, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus ativos.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



A taxa de performance pro rata deverá ser paga ao gestor em até 90 dias contados da destituição ou substituição, sem justa causa, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa para o Fundo e pago, parcial ou integralmente, na medida em que o Fundo apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 dias acima referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento.

Na hipótese de o Fundo não possuir disponibilidades para o pagamento da taxa de performance pro rata no prazo previsto no parágrafo anterior, este valor será corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6,00% ao ano. Adicionalmente, o pagamento da taxa de performance pro rata poderá ser realizado mediante a entrega de ativos do Fundo, desde que tais ativos sejam previamente aprovados pelo gestor destituído ou substituído sem justa causa.

### 4.70 Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

## 5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por contas correntes junto a BRL DTVM S/A no montante de R$ 1 (R$ 1 em 2023), e aplicações financeiras.

**31 de dezembro de 2025**

| | Administradora | Quantidade | Valor de mercado | % sobre PL |
|---|---|---|---|---|
| Itaú Corp Federal Plus RF CP FIC FIF (a) | Itaú Unibanco | 71.205 | 11.959 | 2,76% |
| | | **71.205** | **11.959** | **2,76%** |

**31 de dezembro de 2024**

| | Administradora | Quantidade | Valor de mercado | % sobre PL |
|---|---|---|---|---|
| Itaú Corp Federal Plus RF CP FIC FIF (a) | Itaú Unibanco | 67.506 | 9.969 | 2,66% |
| | | **67.506** | **9.969** | **2,66%** |

(a) O **Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada, CNPJ: 03.557.198/0001-05**, administrado por Itaú Unibanco S.A, foi constituído sob a forma de regime aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 11 de agosto de 2000. Destina-se a receber recursos de classes de fundos de investimento e de pessoas jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como 'Renda Fixa - Curto Prazo', as quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa SELIC ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



a decorrer de 375 dias e prazo médio da carteira da classe inferior a 60 dias.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 12 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R$ 2.407 (R$ 1.574 em 2024), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

## 6. Ações de companhias fechadas

As ações de companhia fechada em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

| | 2025 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **SPE** | **Qtde de ações** | **Participação na investida (%)** | **Valor em 31/12/2024** | **Capital integralizado** | **Baixa venda** | **Ajuste a valor justo** | **Valor em 31/12/2025** |
| VFDL 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a) | 135.598.097 | 100% | 138.595 | 6.582 | - | 20.435 | 165.612 |
| VFDL 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda (b) | 16.465.938 | 100% | 3.190 | 13.231 | - | (2.234) | 14.187 |
| VFDL 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda (c) | - | - | 102.934 | 1.830 | (99.964) | (4.800) | - |
| **Total** | **152.064.035** | | **244.719** | **21.643** | **(99.964)** | **13.401** | **179.799** |

| | 2024 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SPE** | **Qtde de ações** | **Participação na investida (%)** | **Valor em 31/12/2023** | **Capital integralizado** | **Ajuste a valor justo** | **Valor em 31/12/2024** |
| VFDL 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a) | 129.016.998 | 100% | 61.627 | 67.476 | 9.492 | 138.595 |
| VFDL 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda (b) | 3.235.079 | 100% | 430 | 2.805 | (45) | 3.190 |
| VFDL 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda (c) | 98.133.392 | 100% | 86.542 | 20.957 | (4.565) | 102.934 |
| **Total** | **230.385.469** | | **148.599** | **91.238** | **4.882** | **244.719** |

### (a) VFDL 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O investimento na empresa VFDL 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“VFDL 2”), foi realizado pelo Fundo em 29 de junho de 2021. Esta investida tem sede na Estrada Municipal Maria Margarida Pinto Dona Belinha, nº 72, sala 02, Dos Pires, cidade de Extrema no estado de Minas Gerais. A sociedade teve início em 9 de fevereiro de 2021 com prazo de duração de até 10 de fevereiro de 2031 e tem por objeto compra e venda de imóveis próprios, locação de imóveis próprios, planejamento e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

| | |
|---|---|
| **Denominação** | Infinity Business Park – Nave D |
| **Endereço:** | Estrada do Juncal, Km 2 – Extrema-MG |
| | Trata-se de galpão logístico integrante do empreendimento denominado |
| **Descrição:** | Infinity Business Park. |
| **Área terreno:** | 489.917,47 m² |
| **Registro:** | Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Extrema, Minas Gerais |
| **% adquirido** | 100% do imóvel |

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel estava avaliado ao valor justo de R$ 155.000 (R$93.800 em 2024), do qual o Fundo tem indiretamente R$ 155.000 (R$ 93.800 em 2024), substanciado com o laudo de avalição elaborado pela Colliers, elaborado pelo método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, sendo as principais premissas aplicadas:

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



- Período de fluxo: 10 anos
- Taxa de capitalização (*Cap Rate*): 8,50% ao ano
- Taxa de desconto: 9,00% ao ano

Em 31 de dezembro de 2025, para determinação do valor justo da VFDL 2, foi considerado o valor justo da propriedade para investimento, acrescidos dos ativos monetários e deduzidos dos passivos monetários apurados no balanço social da VFDL 2 em 31 de dezembro de 2025, totalizando o valor justo de R$ 20.435 (R$ 9.492 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo integralizou capital na empresa no montante de R$ 6.582 (R$ 67.476 em 2024).

Os saldos das principais contas do balanço da VFDL 2 são:

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Ativos | 43.105 | 53.743 |
| Terreno | 155.000 | 93.800 |
| Passivo | 32.493 | 8.947 |
| Patrimônio líquido antes do resultado | 164.651 | 129.104 |
| Resultado | 961 | 9.492 |
| Percentual de participação econômica | 100% | 100% |

### (b) VFDL 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O investimento na empresa VFDL 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“VFDL 3”), foi realizado pelo Fundo em 29 de junho de 2021. Esta investida tem sede na Avenida Bartolomeu Mitre, n° 336, parte Leblon, cidade e estado do Rio de Janeiro. A sociedade teve início em 24 de fevereiro de 2021 com prazo de duração da até 10 de fevereiro de 2031 e tem por objeto compra e venda de imóveis próprios, locação de imóveis próprios, planejamento e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

| | |
|---|---|
| **Denominação** | Infinity Business Park – Nave E |
| **Endereço:** | Estrada do Juncal, Km 2 – Extrema-MG |
| **Descrição:** | Trata-se de galpão logístico integrante do empreendimento denominado Infinity Business Park. |
| **Área terreno:** | 489.917,47m² |
| **Registro:** | Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Extrema, Minas Gerais |
| **% adquirido** | 100% do imóvel |

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, para determinação do valor justo da VFDL 3, foi considerado o valor do terreno, a investida está avaliada pelo seu custo aquisição que representa a melhor expectativa de realização do investimento, acrescidos dos ativos monetários e deduzidos dos passivos monetários apurados no balanço social da VFDL 3 em 31 de dezembro de 2025, totalizado o valor justo de R$ 2.234 (2024: R$ 45).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo integralizou capital na empresa no

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



montante de R$ 13.231 (R$ 2.805 em 2024)

Os saldos das principais contas do balanço da VFDL 3 são:

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Ativos | 1.624 | 2.125 |
| Terreno | 82.065 | 41.371 |
| Passivo | 69.767 | 40.307 |
| Patrimônio líquido antes do resultado | 16.412 | 3.183 |
| Resultado | 2.489 | 6 |
| Percentual de participação econômica | 100% | 100% |

### (c) VFDL 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O investimento na empresa VFDL 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("VFDL 4"), foi realizado pelo Fundo em 8 de dezembro de 2021. Esta investida tem sede na Estrada Municipal Maria Margarida Pinto Dona Belinha, nº 72, sala 02, Dos Pires, cidade de Extrema no estado de Minas Gerais. A sociedade teve início em 24 de fevereiro de 2021 com prazo de duração até 24 de fevereiro de 2031 e tem por objeto compra e venda de imóveis próprios, locação de imóveis próprios, planejamento e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

| | |
|---|---|
| **Denominação** | Betim Business Park |
| **Endereço:** | Rodovia Fernão Dias, Km 499 – Morada do Trevo, Betim-MG |
| **Descrição:** | Trata-se de galpão logístico integrante do empreendimento denominado Betim Business Park |
| **Área bruta locável:** | 42.335,04 m² |
| **Área terreno:** | 331.676,89 m² |
| **Registro:** | Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Betim, Minas Gerais |
| **% adquirido** | 72,33% do imóvel |

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel estava avaliado ao valor justo de R$ 143.000, do que o Fundo tem indiretamente 72,33%, através da VFDL 4, R$ 104.010, substanciado com o laudo de avaliação elaborado pela Colliers, elaborado pelo método de capitalização de renda por fluxo de caixa descontado, sendo as principais premissas aplicadas:

- Período de fluxo: 10 anos
- Taxa de capitalização (*Cap Rate*): 8,00% ao ano
- Taxa de desconto: 8,75% ao ano

Em 31 de dezembro de 2024, para determinação do valor justo da VFDL 4, foi considerado o valor justo da propriedade para investimento, acrescidos dos ativos monetários e deduzidos dos passivos monetários apurados no balanço social da VFDL 4 em 31 de dezembro de 2024, totalizando o valor justo negativo de R$ 4.565.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo integralizou capital na empresa no montante de R$ 1.830 (R$ 86.542 em 2024).
Os saldos das principais contas do balanço ajustado da VFDL 4 são:

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



| | 31/12/2024 |
|---|---|
| Ativos | 1.525 |
| Propriedade para investimento | 104.011 |
| Passivo | 2.602 |
| Patrimônio líquido | 98.204 |
| Resultado | 4.730 |
| Percentual de participação econômica | 100% |

Em 27 de novembro de 2025, o Fundo concluiu a venda da totalidade das cotas da VFDL 4, a qual detinha participação de 72,33% no ativo Betim Business Park, localizado no município de Betim. O preço de venda foi de R$ 120.000, com vencimento em 18 de dezembro de 2026. Sobre esse montante incide atualização equivalente a 8,0% ao ano, cujos valores são pagos mensalmente ao Fundo a título de remuneração. O valor principal da operação, correspondente a R$ 120.000, será liquidado integralmente na data de vencimento, em 18 de dezembro de 2026.
Em 31 de dezembro de 2025, o lucro na operação foi de R$ 20.037 registrado no resultado do exercício na rubrica “Lucro na venda de ações de companhias fechadas”. O Fundo possui o montante de R$ 120.329 registrado em “Valores a receber – venda de ações”.

## 7. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

| | | | | | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Imóvel** | **Participação (%)** | **Valor em 31/12/2024** | **Custos incrementais** | **Ajuste a valor justo** | **Valor em 31/12/2025** |
| Extrema Business Park Bloco III (a) | 30% | 120.000 | 163 | 3.137 | 123.300 |
| **Total** | | **120.000** | **163** | **3.137** | **123.300** |

| | | 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Imóvel** | **Participação (%)** | **Valor em 31/12/2023** | **Custos incrementais** | **Ajuste a valor justo** | **Valor em 31/12/2024** |
| Extrema Business Park Bloco III (a) | 30% | 116.100 | 15 | 3.885 | 120.000 |
| **Total** | | **116.100** | **15** | **3.885** | **120.000** |

### (a) Extrema Business Park – Bloco III

Em 4 de julho de 2022, o Fundo adquiriu participação de 30% no projeto Extrema Business Park – Bloco III com área bruta locável própria de 100.094,66 m².

Em dezembro de 2025, o Fundo possui 90% de ocupação dos galpões do Extrema Business Park – Bloco III (90% em 2024).

A reavaliação dos imóveis foi feita pela Colliers International do Brasil, com data de 31 de dezembro de 2025, empresa prestadora de serviços de avaliação e gestão de bens, que para avaliar a estimativa do valor do imóvel, utilizou o Método de Capitalização de Renda, o qual, de acordo com a NBR 14.653 “identifica o valor de mercado bem, alicerçado, no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado do qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para e execução e comercialização do produto". Em 31 de dezembro de 2025, o impacto do valor justo das reavaliações foi de R$ 3.137 (R$ 3.885 em 2024).

Para a estimativa do valor do projeto, o fluxo de caixa foi descontado a uma taxa ponderada entre desenvolvimento e operação de 8,50% ao ano (8,0% ao ano em 2024) que hipoteticamente se igualará à TIR ("Taxa Interna de Retorno") do investimento, o custo de oportunidade e os riscos envolvidos. O valor justo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa mensal descontado a taxa de 9,00% ao ano (8,50% ano ano em 2024).

Fluxo de caixa consiste inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo realizou o pagamento do terreno do imóvel no montante de R$ 22.631, sendo o restante provisionado no passivo sob a rubrica de "Obrigações por aquisição de imóveis" no montante de R$ 1.157 (R$ 1.112 em 2024), corrigido pela variação do índice IPCA.

## 8. Contas a receber

### 8.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025,os valores que compõem as contas a receber compreendem aluguéis relativos às áreas ocupadas a vencer conforme abaixo:

| Prazo | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| A vencer | 870 | 754 |
| **Total** | **870** | **754** |

Os aluguéis são corrigidos anualmente conforme variação positiva do IPCA-IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou na rubrica "Receitas de aluguéis" o montante de R$ 9.529 (R$ 8.843 em 2024).

## 9. Taxa de administração e gestão

As taxas devidas pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas será composta pelo valor equivalente aos percentuais descritos no apêndice de cada subclasse de cotas, calculado sobre (a) o capital comprometido pelos cotistas do Fundo a partir da data da primeira subscrição de cotas, que ocorreu em 11 de março de 2021, durante o período de Investimento; ou (b) sobre o patrimônio líquido do Fundo, após o Período de Investimento, observado o valor mínimo mensal de R$ 12, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, bem como a escrituração da emissão das cotas, o Fundo pagará taxa global de administração, a qual poderá variar conforme a subclasse de cotas. Tendo em vista que o Fundo possui as subclasses A, B e C, poderão ser estabelecidas taxas de administração diferenciadas entre elas, observados os limites definidos no regulamento e garantindo que a taxa aplicável às subclasses de cotas já emitidas observe os parâmetros ali estabelecidos.

| **Subclasse** | **Taxa de administração** |
|---|---|
| Subclasse A | 1,40% a.a. |
| Subclasse B | 1,40% a.a. |
| Subclasse C | 1,75% a.a. |

Adicionalmente, o consultor imobiliário a Fullwood S.A fará jus a uma taxa de desenvolvimento correspondente a até 6% incidente sobre o custo de investimento total nos respectivos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, de acordo com os montantes previstos nos estudos de viabilidade econômico-financeira de cada projeto e devidamente aprovados pela gestora. Uma vez definido e aprovado pela gestora o valor da taxa de desenvolvimento em relação a um determinado projeto, o valor da referida remuneração será fixado e corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data da respectiva aprovação e será pago de acordo com o fluxo de desembolso de recursos do respectivo projeto.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R$ 5.686 (R$ 4.990 em 2024) a título de taxa de administração e gestão, calculada com base no patrimônio líquido diário do Fundo no exercício.

**Taxa performance**

Além da taxa de administração, é devida pelo Fundo ao gestor e ao consultor imobiliário uma remuneração adicional (taxa de *performance*), em virtude do desempenho do Fundo, equivalente, no total, a 20% sobre a rentabilidade auferida pelos cotistas do Fundo que exceder 100% da variação do IPCA/IBGE acrescido de um spread de 6,00% ao ano ("*Benchmark*"). A taxa de performance será calculada e paga, se devida, por cada uma das classes de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve reconhecimento de provisão para taxa de performance, uma vez que o Fundo não atingiu os critérios de desempenho estabelecidos no regulamento para sua apuração.

## 10. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.
O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| | **31/12/2025** | **31/12/2024** |
|---|---|---|

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



| | | |
|---|---|---|
| **Lucro líquido do exercício** | **40.685** | **13.310** |
| Ajuste de aluguéis a receber | (116) | |
| Ajuste de distribuição depósito caução de aluguéis | 253 | - |
| Receitas de vendas de ações de companhias fechadas | (20.037) | - |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas | (13.401) | (4.882) |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | (3.137) | (3.885) |
| Despesas e receitas operacionais não transitadas pelo caixa | (441) | 42 |
| **Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014) (b)** | **3.806** | **4.585** |
| Rendimentos declarados (c) | **2.409** | **-** |
| Rendimentos a distribuir | **(1.465)** | **-** |
| Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício | **-** | **-** |
| Rendimentos líquidos pagos no exercício | **944** | **-** |
| % do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) (c/(a+b)) (%) | **96,59%** | **0,00%** |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados | **1.029** | **(1.312)** |

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R$ 0,27 (vinte e sete centavos).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou pagamentos referente a distribuição de rendimentos ao cotistas, tendo em vista o Fundo obteve prejuízo base caixa nos respectivos exercícios.

## 11. Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, divididas nas subclasses, e, eventualmente, nas novas subclasses que venham a ser criadas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

### 11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025, está composto de 3.494.546,22 cotas ( 3.302.635,12 em 2024) com valor de R$ 123,87 (R$ 113,66 em 2024) cada, totalizando R$ 432.869 (R$ 375.371 em 2024).

### 11.2 Emissões

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, ocorreram chamadas de capital, sendo integralizadas 191.911,10 cotas no montante total de R$ 19.205 (em 2024: 907.619,60 cotas no montante total de R$ 90.827).

### 11.3 Gasto com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve gastos com colocação de cotas.

### 11.4 Resgate e amortização de cotas

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



Não é permitido resgate de cotas.

As cotas das subclasses não se subordinam às cotas das demais subclasses para efeito de amortização, resgate e remuneração, nos termos do regulamento.

A administradora promoverá, conforme instrução da gestora, a amortização das cotas da subclasse de cotas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa em relação ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver a alienação de quaisquer ativos integrantes da carteira do Fundo, sem prejuízo, durante do período de investimento, da possibilidade de reinvestimento dos recursos em consonância com a política de investimentos do Fundo.

## 12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 10,31% (em 2024 foi positivo em 3,92%).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

## 13. Encargos do Fundo

| | 31/12/2025 | % PL médio (*) | 31/12/2024 | % PL médio (*) |
|---|---|---|---|---|
| Despesa de consultoria | (860) | (0,22%) | (228) | (0,07%) |
| Despesas de auditoria e custodia | (163) | (0,04%) | (184) | (0,06%) |
| Despesas de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (504) | (0,13%) | (354) | (0,11%) |
| Taxa de administração e gestão | (5.686) | (1,44%) | (4.990) | (1,54%) |
| Taxa de fiscalização da CVM | (63) | (0,02%) | (49) | (0,02%) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | (1.428) | (0,36%) | (12) | (0,00%) |
| | **(8.704)** | **(2,21%)** | **(5.817)** | **(1,80%)** |

(*) Percentual calculado entre o valor das respectivas despesas em relação ao patrimônio líquido médio do Fundo.

O patrimônio líquido médio do Fundo em 2025, é de R$ 395.629 (R$ 324.762 em 2024).

## 14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.
De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023**

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

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

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

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

## 15. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável. A classificação de risco e os valores envolvidos informados pelos assessores jurídicos do Fundo, estão resumidas a seguir:

| Natureza da ação | Probabilidade de perda | Valor atualizado (R$) |
|---|---|---|
| Ação de rescisão contratual | Possível | 1.019 |

## 16. Partes relacionadas

Conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício conforme demonstrado abaixo:

| Caixas e equivalentes de caixa | Instituição | Relacionamento | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| Disponibilidades | BRL Trust DTVM S.A. | Instituição financeira | 1 | 1 |

| Despesas | Instituição | Relacionamento | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 316 | 264 |
| Taxa de gestão | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. | Gestora | 5.370 | 4.726 |

| Valores a pagar | Instituição | Relacionamento | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 29 | 24 |
| Taxa de gestão | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. | Gestora | 488 | 405 |

## 17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 – Mensuração a Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | - | 11.959 | - | 11.959 |
| Ações de companhia fechada | - | - | 179.799 | 179.799 |
| Propriedades para investimentos | - | - | 123.300 | 123.300 |
| **Total do ativo** | **-** | **11.959** | **303.099** | **315.058** |

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | - | 9.969 | - | 9.969 |
| Ações de companhia fechada | - | - | 244.719 | 244.719 |
| Propriedades para investimentos | - | - | 120.000 | 120.000 |
| **Total do ativo** | **-** | **9.969** | **364.719** | **374.688** |

## 18. Divulgação de informações

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



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

## 19. Prestadores de serviços

As cotas de fundos de investimento são custodiadas pelos respectivos administradores dos fundos. A custódia dos demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela Administradora, a qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

## 20. Prestação de outros serviços prestados pelos auditores independentes

O Fundo não contratou nem teve serviços prestados pelo auditores independentes, relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 21. Deliberações em assembleia

Em 02 de junho de 2025, por meio da assembleia geral ordinária, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 23 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação conjunta, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

a) A adaptação do regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da Resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com classe única de cotas, regido pelo novo regulamento e seu anexo I; e
b) A instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da classe única do Fundo, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para "Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada".

## 22. Política de divulgação de informações

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

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;

Docusign Envelope ID: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA



(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema de envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## 23. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

**Roger Vicente Lima**
Contador
CRC 1SP342522

**Luiz Carlos Nimi**
Diretor Responsável

## Certificate Of Completion

Envelope Id: 2A40D8E0-D0E5-4F1F-A22E-0CDE708C67BA
Subject: Complete with Docusign: 2078_Vinci Fulwood_versao completa 2025.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Source Envelope:
Document Pages: 50
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

Signatures: 1
Initials: 0

Envelope Originator:
Nayara Klopper
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
nayara.klopper@pwc.com
IP Address: 186.215.152.4

## Record Tracking

Status: Original
26 March 2026 | 18:11
Status: Original
26 March 2026 | 19:14

Holder: Nayara Klopper
nayara.klopper@pwc.com
Holder: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com

Location: DocuSign
Location: DocuSign

| Signer Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|
| Hugo Lisboa<br>hugo.lisboa@pwc.com<br>Partner<br>PwC BR<br>Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate<br>**Signature Provider Details:**<br>Signature Type: ICP-Brasil<br>Issuer: AC SyngularID Multipla<br>Subject: CN=Hugo Lisboa Ferreira:10048469750 | DocuSigned by:<br>Hugo Lisboa<br>F9E9F354FFDA462...<br><br>Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address: 201.56.5.228<br><br>Certificate policy:<br>[1]Certificate Policy:<br>Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133<br>[1,1]Policy Qualifier Info:<br>Policy Qualifier Id=CPS<br>Qualifier:<br>http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf | Sent: 26 March 2026 \| 18:12<br>Resent: 26 March 2026 \| 18:30<br>Viewed: 26 March 2026 \| 19:13<br>Signed: 26 March 2026 \| 19:14 |

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Not Offered via Docusign

| In Person Signer Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|

| Editor Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Agent Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Intermediary Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|
| Nayara Klopper<br>nayara.klopper@pwc.com<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | COPIED | Sent: 26 March 2026 \| 19:14<br>Viewed: 26 March 2026 \| 19:14<br>Signed: 26 March 2026 \| 19:14 |

| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Not Offered via Docusign

| Witness Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|

| Notary Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|

| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
|---|---|---|
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 26 March 2026 \| 18:12 |
| Certified Delivered | Security Checked | 26 March 2026 \| 19:13 |
| Signing Complete | Security Checked | 26 March 2026 \| 19:14 |
| Completed | Security Checked | 26 March 2026 \| 19:14 |

| Payment Events | Status | Timestamps |
|---|---|---|