DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 56.174.611/0001-00
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. –
CNPJ n° 00.806.535/0001-54)

Períodos de 06 a 31 de dezembro de 2025, 1º de janeiro a 05 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração) e de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
e relatório dos auditores independentes

São Paulo, 30 de março de 2026.

À
SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
São Paulo - SP

Atenção: Aos Administradores

Prezados Senhores,

Estamos encaminhando a V.Sas. o relatório dos auditores independentes e as demonstrações contábeis do **SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, preparadas sob a responsabilidade de sua administração.

Colocamo-nos à disposição para qualquer esclarecimento adicional necessário, subscrevendo-nos.

Atenciosamente,

JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Assinado de forma digital por JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Dados: 2026.03.30 16:37:40 -03'00'

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

Índice

Páginas

Relatório dos auditores independentes.....3
Demonstrativo da Composição e Diversificação da Carteira.....4
Demonstração da Evolução do Patrimônio Líquido 5
Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido.....6
Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto 7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e Administradores do
SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira no exercício findo em 31 dezembro de 2025 e a respectiva demonstração da evolução patrimônio líquido, demonstração das mutações do patrimônio líquido e demonstração do fluxo de caixa correspondente ao exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonjal e financeira do **SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à Fundos de Investimento em Ações, regulados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Aquisição de Participações Societárias com Lastro Imobiliário

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na nota explicativa Nº5, o Fundo firmou contrato para aquisição de 100% das quotas de sociedades detentoras de ativos imobiliários relevantes, pelo montante total de R$ 310.000.000,00, com pagamento parcelado em 13 parcelas mensais.

Tal operação foi considerada um principal assunto de auditoria em função de: (i) sua materialidade relevante em relação às demonstrações contábeis; (ii) da complexidade envolvida na estrutura da transação, que contempla a aquisição indireta de imóveis por meio da aquisição de participações societárias; (iii) da necessidade de julgamento na adequada mensuração e reconhecimento inicial dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos; e (iv) do correto reconhecimento das obrigações financeiras decorrentes do parcelamento do preço de aquisição.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) Leitura e análise do contrato de compra e venda de quotas, incluindo seus anexos, com o objetivo de compreender os termos e condições da transação; (ii) Avaliação da substância econômica da operação, considerando se a aquisição de participações societárias representa, em essência, uma aquisição de ativos (imóveis); (iii) Verificação do adequado reconhecimento contábil da transação, incluindo a alocação do preço de aquisição entre os ativos identificáveis adquiridos e passivos assumidos, quando aplicável; (iv) Testes sobre o registro das obrigações a pagar, considerando o cronograma de pagamento pactuado e a eventual necessidade de ajuste a valor presente; e (v) Avaliação das divulgações efetuadas em notas explicativas, quanto à suficiência e adequação das informações relacionadas à transação .

Com base nos procedimentos realizados, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para o reconhecimento e divulgação da referida transação são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Operação Carbono oculto e Compliance Zero

Conforme divulgado publicamente, desde agosto de 2025 a então administradora do Fundo até a data de 05 de dezembro de 2025, Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Reag"), passou a ser mencionada em investigações conduzidas por autoridades públicas, no contexto das denominadas "Operação Carbono Oculto" e "Operação Compliance Zero", esta última no âmbito da Receita Federal do Brasil. Adicionalmente, por meio de ato do Banco Central do Brasil, foi decretada em 15 de janeiro de 2026, a liquidação extrajudicial da referida administradora.

Em decorrência do evento da Operação Carbono Oculto, a administração do Fundo foi transferida para a Planner Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Planner") a partir do dia 06 de dezembro de 2025, a qual passou a exercer as funções de administradora do Fundo. Ressaltamos que, conforme informações disponibilizadas e por nós consideradas no planejamento e na execução de nossos trabalhos, a Planner não é parte das investigações mencionadas, tampouco foi identificada qualquer imputação de responsabilidade à referida instituição no âmbito dessas apurações. Ainda nesse contexto, muito embora a Planner não esteja no contexto da referida Operação Carbono Oculto, consideramos a inclusão dessa abstenção em função de que grande parte do exercício do Fundo a Reag era sua administradora.

Não obstante à mudança de administradora, os eventos mencionados permanecem em curso à data de nosso relatório, bem como seus possíveis desdobramentos, inclusive de natureza regulatória e operacional, ainda não se encontram plenamente definidos. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Ações, regulados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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, podem influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis a independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as circunstâncias adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2026.

Rbordignon Auditores
Independentes Sociedade Simples Ltda.
CRC 2SP04617/O-9

JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Assinado de forma digital por JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Dados: 2026.03.30 16:37:58 -03'00'

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 56.174.611/0001-00

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

Demonstrativo da Composição e Diversificação da Carteira em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quantidades)

	Nota	2025		2024	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**317.356**	**682%**	**319.874**	**704%**
Disponibilidade	**4**	**13**	**0%**	**-**	**0%**
Disponibilidade		13	0%	-	0%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**59**	**0%**	**9.874**	**22%**
Cotas de fundos de investimento	**5**	**59**	**0%**	**9.874**	**22%**
Reag Referenciado DI Cash II FIRF		2	0%	9.551	21%
Planner Redwood FIRF LP		57	0%	-	0%
Reag Master FIM CP		-	0%	322	1%
Participação em Fundo	**6**	**310.000**	**682%**	**310.000**	**682%**
Participação em Fundos fechadas		310.000	682%	310.000	682%
Valores a receber	**7**	**7.284**	**16%**	**-**	**0%**
Outros valores a receber		7.284	16%	-	0%
Total do ativo		**317.356**	**682%**	**319.874**	**704%**
Passivo					
Circulante		**84.680**	**186%**	**274.430**	**604%**
Taxa de administração	**23**	23	0%	27	0%
Taxa de gestão	**23**	36	0%	3	0%
Taxa de custódia		1	0%	-	0%
Capital a integralizar Hyat Empr LTDA	**8**	14.275	31%	184.114	405%
Capital a integralizar New Mall Empr LTDA	**8**	59.267	130%	90.286	199%
Valores a repassar	**8**	11.078	24%	-	0%
Total do passivo		**84.680**	**186%**	**274.430**	**604%**
Patrimônio líquido	**12**	**232.676**	**100%**	**45.444**	**100%**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**317.356**	**286%**	**319.874**	**704%**

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

SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 56.174.611/0001-00

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

Demonstração dos resultados dos períodos de 06 a 31 de dezembro de 2025, 1º de janeiro a 05 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração) e de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quantidades)

	Nota	Período compreendido entre 06/12 a 31/12/2025	Período compreendido entre 01/01 a 05/12/2025	Período compreendido entre 11/11 a 31/12/2024
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária				
Propriedades para investimento		**2.642**	**47.506**	**8.600**
Rendas de aluguéis	**9**	2.642	47.506	8.600
Ativos Financeiros de Natureza não imobiliária				
Cotas de Fundo de Investimentos		**1.233**	**(1.086)**	**65**
Resultado com cotas de fundo de investimento		2	(1.086)	65
Cotas de fundo de investimento renda fixa		2	138	42
Cotas de fundo de investimento multimercado		-	15	(18)
Cotas de fundo de investimento renda fixa		-	(6)	-
Cotas de fundo de investimento multimercado			(2)	40
Outras despesas/receitas-Cessão de aluguel Fidc Vivace	**13**	1.231	(1.231)	42
Despesas		**(78)**	**(2.985)**	**(251)**
Taxa de administração	**23**	(11)	(523)	(124)
Taxa de gestão	**23**	(34)	(50)	(6)
Taxa de custódia		(1)	-	-
Taxa de consultoria		-	(75)	-
Despesas com condomínio do imóvel		-	(1.550)	-
Despesas com consultoria		-	(295)	-
Despesas com cartório		-	(458)	(13)
Taxa de fiscalização - CVM	**11**	(32)	(31)	(105)
Demais despesas		-	(3)	(3)
Lucro líquido do exercício/período		**3.797**	**43.435**	**8.414**

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

SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 56.174.611/0001-00
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 06 a 31 de dezembro de 2025, 1º de janeiro a 05 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração) e de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quantidades)

	Cotas integralizadas e amortizadas	Distribuição de resultado	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldo inicial	-	-	-	-
Integralização de cotas	37.030	-	-	37.030
Resultado líquido do período/exercício	-	-	8.414	8.414
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**37.030**	**-**	**8.414**	**45.444**
Integralização de cotas	140.000	-	-	140.000
Resultado líquido do período	-	-	43.435	43.435
Saldos em 08 de dezembro de 2025	**177.030**	**-**	**51.849**	**228.879**
Integralização de cotas	-	-	-	-
Amortização de cotas	-	-		-
Resultado líquido do período/exercício	-	-	3.797	3.797
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**177.030**	**-**	**55.646**	**232.676**

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

SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 56.174.611/0001-00
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2025 e de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quantidades)

	01/01 a 31/12/2025	11/11 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicação de cotas de fundo de investimento	(35.594)	(43.385)
Resgate de cotas de fundo de investimento	45.555	33.576
Recebimento de aluguel	49.463	8.600
Antecipação de aluguel	11.658	-
Pagamento de taxa de administração	(538)	(97)
Pagamento de taxa de gestão	(51)	(3)
Pagamento de taxa de Registro	(7.615)	(118)
Pagamento com despesa de prestação de serviço	(245)	-
Pagamento de despesas com taxa de consultoria	(75)	-
Pagamento de despesas com serviço de administração do imóvel	(375)	-
Pagamento de condomínio	(1.120)	-
Pagamento de cartório	(127)	-
Pagamento com taxa CVM	(62)	-
Demais recebimentos e pagamentos	(3)	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	**60.870**	**(1.430)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de participação em Fundos	-	(35.600)
Aquisição de PPI - Capital integralizado	(200.857)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(200.857)**	**(35.600)**

SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 56.174.611/0001-00
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2025 e de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quantidades)

Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	140.000	37.030
Amortização de cotas	-	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**140.000**	**37.030**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**13**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	13	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**13**	**-**

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

SHOPPING TOTALBRAS & NEWMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 56.174.611/0001-00

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 08 (data após transferência de administração) 31 de dezembro de 2025 ,1º de janeiro a 05 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração) e de11 de novembro (data de início das atividades do fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Shopping Totalbras & Newmall Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 11 de novembro de 2024, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo é regido pelo regulamento ("Regulamento"), pela Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Destinado a receber aplicações de investidores profissionais, nos termos do artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de Ativos Alvo descrito no Anexo da Classe, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no Anexo do Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

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

A administração da carteira do Fundo é realizada pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) - Em liquidação (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Reag Portfólio Solution Ltda. (Gestora).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº516/11 e175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao período de 1º de janeiro a 05 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração) tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 30 de março de 2026 no site da Comissão de Valores Mobiliários "CVM", via plataforma "FundosNet" da Brasil, Bolsa, Balcão "[B]3" e instituição administradora, bem

como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis, são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes Caixa e equivalentes de caixa

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) Data de reconhecimento

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

(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

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

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

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação 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 ou 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.

(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 contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.4. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

4. Caixa e equivalência de caixa

A posição do saldo de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão assim apresentados:

		2025	2024
Caixa e equivalentes de caixa	**Liquidez**	**Saldo Contábil**	**Saldo Contábil**
Disponibilidades	Imediata	13	-
Total		**13**	**-**

5. Ativos financeiros

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém cotas de fundos de investimento imobiliário em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

			Saldo em 31/12/2025
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos de renda fixa	**3.340**	**59**	

Reag Referenciado DI Cash II FIRF **(i)**	2.076	2	Não aplicável
Planner Redwood FIRF LP **(ii)**	1.264	57	Não aplicável
Total		**59**	

	Saldo em 31/12/2024		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos de renda fixa	**9.120**	**9.551**	
Reag Referenciado DI Cash II FIRF	9.120	9.552	Não aplicável
Cotas de fundo multimercado	**216**	**322**	
Reag Master FIM CP	216	322	Não aplicável
Total		**9.874**	

(i) REAG REFERENCIADO DI CASH IIFUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA– 55.897.551/0001-91

O REAG REFERENCIADO DI CASH II FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA (“FUNDO”) é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio aberto de natureza especial, tem como público-alvo investidor geral e iniciou suas atividades em 15 de julho de 2024. O FUNDO é regido pelo regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº175, de 23 de dezembro de 2023 (“Resolução CVM 175”). O Fundo iniciou suas atividades em15 de julho de 2024.

A política de investimento desta classe consiste em proporcionar a valorização de suas cotas, obtendo a melhor relação entre risco e retorno para seus cotistas, por meio da aplicação dos recursos em uma carteira de ativos financeiros, valores mobiliários e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos neste regulamento e na legislação em vigor.

As demonstrações contábeis do Fundo na data-base de 30 de junho de 2025 foram auditadas por auditores independentes com relatório de auditoria emitido em 23 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

(ii) PLANNER REDWOOD FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO RESPOSABILIDADE LIMITADA – 01.375.954/0001-41

O Planner Redwood Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo (anteriormente denominado Planner Fundo de Investimento Renda Fixa Curto Prazo) (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, e é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em carteira diversificada de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, observada a legislação em vigor.

A política de investimento do Fundo buscará proporcionar a valorização de suas cotas mediante a aquisição de ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro.

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas em 25 de fevereiro de 2025, sem modificação no relatório de auditoria.

6. Participação em Companhias imobiliárias

As posições em ações em Companhia sem negociação em bolsa em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão assim representados:

	Saldo em 31 de dezembro de 2025		
Títulos para negociação	Quant.	Valor de mercado	vencimento
Ações em companhia sem negociação em bolsa			
Hyat Empreendimentos LTDA	207.915.013	208.000	Não Aplicável
New Mall Center Empreendimentos LTDA	101.656.512	102.000	Não Aplicável
	309.571.525	**310.000**	

	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
Títulos para negociação	Quant.	Valor de mercado	vencimento
Ações em companhia sem negociação em bolsa			
Hyat Empreendimentos LTDA	207.915.013	208.000	Não Aplicável
New Mall Center Empreendimentos LTDA	101.656.512	102.000	Não Aplicável
	309.571.525	**310.000**	

O Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas da Hyat Empreendimentos Ltda. e New Mall Empreendimentos Ltda. ocorrida em 12 de novembro de 2024 tem como participantes:

KR Participações Societárias LTDA – Vendedor
Hani Ayache Participações Societárias LTDA – Vendedor
Capri Empreendimentos Participações LTDA – Vendedor
Newcenter Participações LTDA – Vendedor
Phantom Participações LTDA – Vendedor
Hyat Empreendimentos LTDA – Interveniente anuente
New Mall Center Empreendimentos LTDA – Interveniente anuente
Classe Única do Shopping Totalbras & Newmall Fundo de Investimento Imobiliário – Comprador

A KR, a HANI, a CAPRI, a NEWCENTER e a PHANTOM, supra descritas, são detentoras de 207.915 de quotas iguais e indivisíveis no valor de R$ 1 cada que totalizam o capital social, totalmente subscrito e integralizado da **HYAT**.

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR (R$)	%
KR	39.503.852	39.503.852,00	19,00%
HANI	24.949.801	24.949.801,00	12,00%
CAPRI	39.088.022	39.088.022,00	18,80%
NEWCENTER	52.186.669	39.088.022,00	25,10%
PHANTOM	52.186.669	52.186.669,00	25,10%
Total	207.915.013	207.915.013,00	100,00%

Ainda, a KR, a HANI, a CAPRI, a NEWCENTER e a PHANTOM, são detentas de 101.657 de quotas iguais e indivisíveis no valor de R$ 1 cada que totalizam o capital social, totalmente subscrito e integralizado da **NEWMALL.**

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR (R$)	%
KR	19.314.737	19.314.737,00	19,00%
HANI	12.198.781	12.198.781,00	12,00%
CAPRI	19.111.424	19.111.424,00	18,80%
NEWCENTER	25.515.785	25.515.785,00	25,10%
PHANTOM	25.515.785	25.515.785,00	25,10%
Total	101.656.512	101.656.512,00	100,00%

Os vendedores desejam vender e o Comprador deseja comprar a totalidade das Quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Sociedades.

Em contrapartida à cessão e transferência, pelos Vendedores ao Comprador, de 100% (cem por cento) das quotas de titularidade dos respectivos Vendedores, que, representam 100% (cem por cento) do Capital Social da Sociedades, o Comprador pagará aos Vendedores a quantia total de R$ 310.000 (“Preço de Aquisição”), sendo R$ 208.000 para aquisição das Quotas Hyat e R$ 102.000 para aquisição das Quotas NEW MALL.

O Comprador pagará aos Vendedores o Preço de Aquisição da seguinte forma:

12 (doze) prestações mensais, iguais e consecutivas, no valor de R$ 23.000, cada, com vencimento da primeira parcela em 15 de dezembro de 2024 e após o término das 12(doze) parcelas será devida uma 13ª (décima terceira) parcela, no valor de R$ 34.000, a ser paga 30 (trinta) dias após o pagamento da 12ª (décima segunda) parcela.

7. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuí o valor a receber no montante de R$ 7.284, referente ao pagamento do ITBI do contrato para aquisição da totalidade das quotas representativas de 100% do capital social de sociedades detentoras de ativos imobiliários, sendo:

i. R$ 5.716 - valor do ITBI pago do HYAT LTDA
ii. R$ 1.567- valor do ITBI pago do NEW MALL CENTER

8. Outros valores a pagar

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuí o valor a pagar no montante de R$ 73.543, sendo:

i. R$ 76.043, referente aquisição dos ativos imobiliários pelo montante total de R$ 310.000.000,00 Conforme descrito na nota explicativa Nº5, o Fundo firmou contrato para aquisição de 100% das quotas de sociedades detentoras de ativos imobiliários relevantes, pelo montante total de R$ 310.000.000,00, com pagamento parcelado ao longo de 13 parcelas.

ii. R$ 11.078 referente a devolução de cessão de aluguel, recompra, do contrato firmado de cessão de direitos creditórios com alienação de cotas em garantia, com a Vivace Shopping Fundo de Investimento em direitos creditórios

9. Renda de aluguéis

No período de 31 de dezembro de 2025 , o fundo registrou o valor de R$ 2.642 com renda de aluguel, e em 05 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração), o Fundo registrou o valor de R$ 47.506, (R$ 8.600 em 2024).

10. Instrumentos financeiro derivativos

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

No período de 08 (data após da transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

11. Taxa de administração e gestão

a) Taxa de administração

Pelos serviços de administração e custódia será devida pela Classe à ADMINISTRADORA uma Taxa de Administração de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, observado um valor mínimo mensal de R$ 27 (vinte e sete mil reais), e valor máximo mensal de R$ 54 (cinquenta e quatro mil reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira

integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IPCA/IBGE, no período.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa registrada acumuladamente de taxa de administração foi de R$ 534.

b) Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão será devida pela Classe à GESTORA uma Taxa de Gestão mensal no valor mínimo de R$ 3 (três mil reais) e no valor máximo de R$ 6 (seis mil reais), valor este

que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IPCA/IBGE, no período.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa registrada acumuladamente de taxa de administração foi de R$ 84

c) Taxa de fiscalização CVM

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa registrada acumuladamente de taxa de administração foi de R$ 63

12. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por uma única classe de cotas. Não será constituído patrimônio separado para as cotas, não havendo afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo entre as cotas.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas estão descritos no regulamento do Fundo e nos respectivos apêndices.

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2025, está representado por 110.038,34cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 2.114,50 , totalizando R$ 232.676.

13. Outras despesas

A despesa no valor de R$ 1.231 referente ao contrato de cessão de direitos creditórios com alienação de cotas em garantia , com a Vivace shopping Fundo de Investimento em direitos creditórios.

14. Emissão e amortização de Cotas

a) Emissão

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento da Política de Investimento da Classe, a Gestora, a seu exclusivo critério, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que dentro do limite do Capital Autorizado. As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. Na hipótese de emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das novas Cotas objeto da respectiva oferta subsequente será fixado pela Gestora.

Após a Primeira Oferta, a emissão de novas Cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, as novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. O valor de emissão das novas Cotas será aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas Cotas.

No período de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 28.728,636025 cotas no montante de R$ 37.030.

No período de 1º de janeiro a 05 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração), houve emissão de 81.309,706616 cotas no montante de R$ 140.000.

No período de 06 (data após transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de cotas.

b) Resgate de cotas e amortização de cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

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

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão, caso aplicável, o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

A amortização ou distribuição abrangerá todas as cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas emitidas e integralizadas, sempre observada a ordem de alocação de recursos.

Nos períodos de 06 (data após transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, 1º de janeiro a 05 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração) e de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgates/amortizações de cotas.

15. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

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

No período de 06 (data após transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, não houve distribuição de resultados.

16. Legislação tributária

a) Fundo

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

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

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

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

b) Cotista

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento

imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica

isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

17. Alterações no regulamento

Em assembleia geral de cotistas realizada em **07 de maio de 2025**, analisadas e discutidas as questões presentes da ordem do dia, o Cotista, sem quaisquer ressalvas ou restrições decide aprovar:

(i) As a autorização para que o Fundo celebre o Contrato de Cessão, com o objetivo de ceder fiduciariamente a quantidade de 4.425,772215 Cotas da Classe Única, representando 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do Anexo I da presente ata;

(ii) a autorização em caráter irretratável para que a Administradora pratique em nome dos Cotistas e do Fundo, todos os atos necessários à formalização e à implementação de Cessão Fiduciária de Cotas mencionadas no item "i" acima, incluindo, mas não se limitando à assinatura do Contrato de Cessão, outorga de procurações, firmar instrumento de substabelecimentos, bem como assinar quaisquer documentos, aditivos, notificações ou declarações que se façam necessários para a efetivação ou eventual renegociação sobre a Cessão Fiduciária de Cotas; e

(iii) a autorização para que a Administradora e a Gestora pratiquem todos os atos necessários para a efetivação dos itens aprovados acima.

Em assembleia geral de cotistas realizada em **29 de outubro de 2025**, instalada validamente a assembleia, os Cotistas, sem quaisquer restrições ou ressalvas:

Aprovaram a retificação das posições dos Cotistas, tendo em vista uma divergência identificada entre a posição atualmente registrada e a distribuição prevista no Acordo de Cotistas celebrado

em 10 de dezembro de 2024, de modo que as participações passem a refletir os percentuais pactuados no Acordo, conforme demonstrado no Anexo I desta ata, bem como

Aprovaram a autorização à Administradora e à Gestora para adotarem todas as providências necessárias à efetiva implementação desses ajustes.

Os cotistas neste ato, representando a totalidade das cotas emitidas, declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas, dispensam a Administradora do envio do resumo da deliberação da presente ata e conferem expressa anuência para que a Ata seja formalizada por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, ser firmado de forma impressa. diretamente relacionados a este instrumento, conforme a regulamentação aplicável. Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, as partes declaram a integridade, autenticidade e regularidade da Ata.

Em assembleia geral de cotistas realizada em **04 de dezembro de 2025**, instalada validamente a assembleia, os Cotistas, sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i) a aprovação de todas as demonstrações contábeis e de todos pareceres dos auditores independentes emitidos até a Data da Transferência, conforme termo definido abaixo; **(ii)** a substituição da atual instituição administradora, custodiante, controladora, escrituradora e distribuidora do Fundo pela Nova Administradora; **(iii)** a substituição da atual Gestora do Fundo pela Nova Gestora; **(iv)** caso aprovados os itens (ii) e (iii) da ordem do dia, deliberar sobre a forma e as condições de transferência; **(v)** a alteração das taxas devidas aos prestadores de serviços do Fundo; **(vi)** a contratação de serviços de auditoria do Fundo para o período compreendido entre o seu último balanço patrimonial e a data de transferência dos serviços de administração, custódia, controladoria, escrituração, distribuição e gestão do Fundo; **(vii)** a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, incluindo: (a) a substituição dos prestadores de serviços de administração, controladoria, escrituração, custódia e tesouraria; (b) a alteração das taxas devidas aos prestadores de serviços; e (c) a adaptação integral aos padrões da Nova Administradora; e **(viii)** a autorização à Administradora e à Nova Administradora para que adotem todas as providências necessárias à implementação das deliberações aprovadas por meio desta Assembleia Geral.

Aprovaram todas as demonstrações contábeis e todos os pareceres dos auditores independentes emitidos até a Data da Transferência, conforme termo definido abaixo.

Aprovaram a substituição da atual Administradora, custodiante, controladora, escrituradora, distribuidora do Fundo, com data de fechamento no dia 05 de dezembro de 2025 (“Data da Transferência”) utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 05 de dezembro de 2025 (“Data-Base”), a qual, por meio de seus representantes legais ao final assinados, declarou aceitar desempenhar as funções acima indicadas a partir da Data da Transferência.

Aprovaram a substituição da atual Gestora pela Nova Gestora na Data de Transferência.

18. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria, custódia e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

19. Rentabilidade do fundo

O Fundo obteve a rentabilidade patrimonial conforme segue:

			Rentabilidade Fundo	
Data	**Patrimônio líquido médio**	**Valor da cota (R$)**	**Mensal (%)**	**Acumulada (%)**
31/12/2024	25.947	1.581,819264	-	-
31/01/2025	79.343	1.658,974337	4,88	4,88

28/02/2025	98.810	1.721,116621	3,75	8,81
31/03/2025	115.208	1.782,705049	3,58	12,70
30/04/2025	145.708	1.821,516090	2,18	15,15
30/05/2025	166.431	1.825,027672	0,19	15,38
30/06/2025	186.406	1.867,348461	2,32	18,05
31/07/2025	200.897	1.913,301290	2,46	20,96
29/08/2025	211.686	1.943,593400	1,58	22,87
30/09/2025	214.718	1.978,533705	1,80	25,08
31/10/2025	218.772	2.006,607221	1,42	26,85
28/11/2025	221.481	2.044,392377	1,88	29,24
31/12/2025	230.855	2.115,170000	3,46	33,72

20. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

(i) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do FUNDO e da Classe poderão ser afetados negativamente. Adicionalmente, a carteira da Classe poderá vir a ter Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez com baixa ou nenhuma

liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos

integrantes da carteira da Classe, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira da Classe.

(ii) Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

(iii) Risco resultante do impacto de pandemia mundial

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Alvo investidos pela Classe e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas da Classe.

(iv) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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

(v) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

(vi) Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

A Classe poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, pode não ser possível para a ADMINISTRADORA identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pela Classe, que poderão gerar perdas para a Classe, sendo que, nestas hipóteses, a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a ADMINISTRADORA poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliário e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido da Classe.

(vii) Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos

Alvo e dos Ativos de Liquidez Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato da Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que

compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a ADMINISTRADORA pode ser obrigada a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

(viii) Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

(ix) Riscos de Concentração da Carteira

A Classe investirá preponderantemente em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe 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.

(x) Riscos do Prazo

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

(xi) Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira da Classe, ou pelas contrapartes das operações da Classe assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento.

Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(xii) Risco quanto à Política de Investimento

Os recursos da Classe serão investidos em Ativos Alvo, observado o disposto na política de investimento descrita neste Anexo, que não estão definidos no momento em que os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da ADMINISTRADORA e da GESTORA na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo pela ADMINISTRADORA e pela GESTORA, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

(xiii) Risco relativo à propriedade dos Ativos

Alvo A propriedade de cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos Alvo subjacentes às cotas. Dessa forma, os cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado à Classe ou garantia real sobre seus investimentos.

(xiv) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Fundos Securitizadoras

Em caso de investimento em CRI, eles poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, a totalidade do patrimônio da Fundo securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda,

por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos titulares de CRI. Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Fundo securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe.

(xv) Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

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

(xvi) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

Em caso de investimento em CRI, ele inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(xvii) Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias

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

(xviii) Cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança

judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos na Classe, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela ADMINISTRADORA antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que a Classe venha a ser eventualmente condenada. A ADMINISTRADORA, a GESTORA e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xix) Riscos de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve a Classe a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital na Classe, caso a assembleia de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

(xx) Riscos relacionados à responsabilidade dos Cotistas.

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

(xxi) Risco de Desenquadramento

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

(xxii) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido neste Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à ADMINISTRADORA, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá

afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos da Classe 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 da Classe.

(xxiii) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da Primeira Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da Primeira Emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação da Classe caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de a Classe ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta). Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a ADMINISTRADORA irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, a Classe será liquidada. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de a Classe não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos da Classe, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta da Classe poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pela Classe, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez adquiridos pela Classe com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição. A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas da Classe.

(xxiv) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os documentos das ofertas das Cotas, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão da Classe é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pela Classe, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os

eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

(xxv) A Classe Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

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

termos da Política de Investimento.

(xxvi) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia de Cotistas

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

(xxvii)) Risco de Governança

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

(xxviii) Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1.999, o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, a Classe vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Conforme Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de Imposto de Renda (“IR”), desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas da Classe; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (iv) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, assim definidas como seus parentes até segundo grau e empresas sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até segundo grau, não sejam titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou ainda que as respectivas cotas não lhes deem direito a rendimentos superiores a 30% (trinta Por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (v) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pela Classe tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em cotas da Classe. O risco tributário ao se investir na Classe engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício

fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxix) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e 5LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

(xxx) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a ADMINISTRADORA, entre a Classe e a GESTORA, entre a Classe e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas da Classe e entre a Classe e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia especial de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento e ao presente Anexo, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas da Classe, o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas da Classe. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos cotistas.

(xxxi) Risco de não Aprovação de Conflito de Interesses

Existe a possibilidade de aquisição pela Classe, em situação em que a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela GESTORA e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da ADMINISTRADORA e/ou sociedades de seu grupo econômico. Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela assembleia geral de cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos cotistas. Além disso, a ADMINISTRADORA e a GESTORA exercem atividades similares em outros FIIs e/ou em fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

(xxxii) Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de cotas da Primeira Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Primeira Emissão serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente

a rentabilidade para o investidor. Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Primeira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio d a Classe, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade da Classe.

(xxxiii) Liquidez Reduzida das Cotas

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

(xxxiv) Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Cotistas

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

(xxxv) Risco Relativo à Concentração e Pulverização

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

(xxxv) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos n a Classe expõe o investidor aos riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto d a Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a ADMINISTRADORA mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações d a Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

(xxxvii) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe

em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela GESTORA de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a GESTORA poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das cotas da Classe, não sendo

devida pela Classe, pela ADMINISTRADORA ou pela GESTORA, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(xxxviii) Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da GESTORA, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso a Classe não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da GESTORA.

(xxxix) Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela ADMINISTRADORA e geridos pela GESTORA, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada da Classe. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pela Classe por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos à Classe e aos Cotistas.

(xl) Valor de Mercado das Cotas

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

(xli) Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

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

(xlii) Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da Fundo seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras

poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a ADMINISTRADORA poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do FUNDO.

(xliii) Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio da Classe podendo afetar adversamente os resultados da Classe em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe.

(xliv) Risco de Sinistro

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

(xlv) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo:

Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando à Classe diminuição de ganhos, ou (ii) caso a ADMINISTRADORA decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(xlvi) Demais Riscos:

A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas

aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria externa relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Demandas judiciais

No período de 08 (data após transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

23. Transações com partes relacionadas

No período de 06 (data após transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, 1º de janeiro a 05 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração) e de 11 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31/12/2025				
Taxa de administração	23	(534)	Planner Corretora de Valores S.A	Administradora
Taxa de gestão	36	(84)	Redwood Administração de Recursos Ltda	Gestora
Taxa de custódia	1	(1)	Planner Corretora de Valores S.A	Custodiante
	60	**(618)**		

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31/12/2024				
Taxa de administração	27	(124)	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	3	(6)	Reag Trust Administradora de Recursos Ltda.	Gestora

(a) Aplicações com partes relacionadas

No período de 06 (data após transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía cotas de fundo de investimento cuja administração e gestão são realizados por partes relacionadas no montante de R$ 59(R$ 9.874 em 2024).

24. Eventos subsequentes

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

Planner Corretora de Valores S.A.

Claudia Siola Cianfarani	**Eliana da Cunha Fernandes**
Diretora	Contadora CRC 1SP 171106/O-6

***