N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

ARAGUAIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.517.145/0001-04

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE
31/12/2025 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

ARAGUAIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Araguaia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção De Opinião

SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 7.000 mil registrado na rubrica "Americana Mall SPE Ltda.", o que representava 39,13% do seu patrimônio líquido. De acordo com o contrato de compra e venda e matrícula a que tivemos acesso, este ativo corresponde à um imóvel denominado "Fazenda Machadinho", no qual a Americana Mall SPE Ltda. ("SPE") figura como vendedora, cujo valor transacionado monta R$ 10.000 mil. Adicionalmente, na nota explicativa n° 6.1 é mencionado que ocorreu uma redução de capital na ordem de R$ 3.000 mil junto à SPE. Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso a documentação contratual e contábil da SPE, bem como não foi possível concluir pela adequação do valor registrado no ativo e informações divulgadas em nota explicativa. Em decorrência dessa limitação, não nos foi possível concluir quanto à necessidade de ajustes e seus possíveis efeitos sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

IMÓVEIS EM ESTOQUE

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 5.500 mil registrado na rubrica "Imóveis para venda - terrenos - custo", o que representava 30,75% do seu patrimônio líquido. Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso à confirmação quanto a adequada classificação contábil do imóvel — se destinados à venda ou mantidos como propriedades para investimento — e, consequentemente, sobre a adequação do seu método de mensuração. Em decorrência dessa limitação, não nos foi possível concluir quanto à necessidade de de ajustes e seus possíveis efeitos sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

IMÓVEIS - PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 5.380 mil registrado na rubrica "Imóveis para renda acabados - valor justo", o que representava 30,07% do seu patrimônio líquido. Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso à confirmação quanto a adequada classificação contábil dos imóveis — se destinados à venda ou mantidos como propriedades para investimento — e, consequentemente, sobre a adequação do seu método de mensuração, cujo montante encontra-se inalterado desde o exercício anterior. Adicionalmente, de acordo com as matrículas

à que tivemos acesso, o Fundo não figura como proprietário desses imóveis. Em decorrência dessas limitações, não nos foi possível concluir quanto a adequação desses investimentos, da necessidade de ajustes e seus possíveis efeitos sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Conforme descrito na nota explicativa n° 10, foi apurado o montante de R$ 740 mil a título de rendimentos a distribuir durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Contudo, identificamos que não houve segregação entre rendimentos e amortizações na demonstração das mutações do patrimônio líquido e balanço patrimonial.

DESPESAS COM ADVOGADOS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R$ 36 mil a título de despesas com advogados. Até a data da emissão deste relatório, não nos foram fornecidos os contratos de prestação desses serviços ou outras evidências apropriadas que permitissem avaliar a natureza, a extensão e a finalidade dos serviços prestados, tampouco a necessidade de realização de procedimentos adicionais, como a circularização dos respectivos prestadores. Em razão da ausência de documentação suporte, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a adequação dos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras referentes às referidas despesas, tampouco concluir sobre a existência de possíveis ativos e passivos contingentes não registrados ou divulgados, e seus eventuais impactos sobre as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025.

RECEITA COM ALUGUÉIS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apropriou ao resultado o montante de R$ 983 mil a título de receita com aluguéis. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso aos respectivos contratos de aluguéis firmados, tampouco controles internos de recebimentos. Como consequência, não foi possível concluir pela adequação deste saldo, da necessidade de ajustes e de seus efeitos sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

SALDOS INICIAIS

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 31 de março de 2025, com ressalvas em função dos seguintes assuntos:

> *"Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui R$ 1.210 mil, correspondente a 21,83% do seu patrimônio líquido, investido na propriedade para investimento JB Marmoraria e Artefatos. Ressaltamos que até a emissão deste relatório, não tivemos acesso as evidências para corroborar as justificativas sobre as premissas utilizadas na elaboração do laudo de avaliação econômico-financeira, de modo que não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente que nos permitisse concluir sobre a adequação dos saldos registrados, bem como eventuais impactos no valor justo das companhias investidas e consequentemente no Fundo."* e

> *"Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015 e na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 que em seu artigo 10, parágrafo único, prevê que o Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos evidência suficiente para confirmar se o Fundo obteve lucro caixa a ser distribuído aos seus cotistas."*

Como consequência desses assuntos, não nos foi possível concluir sobre a adequação integral dos saldos iniciais, da necessidade de ajustes e mensurar seus eventuais impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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

Blumenau - SC, 30 de março de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Araguaia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 42.517.145/0001-04

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Quantidade	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Ativo circulante						
Caixa e equivalente de caixa		**41**	**0,23**		**184**	**3,32**
Cotas de fundo de investimento		**41**	**0,23**		**184**	**3,32**
Planner Redwood FIRF CP	899	41,48	0,23	4.653	184	3,32
Imóveis em estoque		**5.500**	**30,75**		**-**	**-**
Imóveis para venda - terrenos - custo		5.500	30,75		-	-
Despesas antecipadas		**2**	**0,01**		**1**	**0,02**
Taxa de fiscalização CVM		2	0,01		1	0,02
Ativo não circulante						
Sociedade de Propósito Específico		**7.000**	**39,13**		**-**	**-**
Americana Mall SPE Ltda.		7.000	39,13		-	-
Propriedade para investimento		**5.380**	**30,07**		**5.380**	**97,06**
Imóveis para renda acabados - valor justo		5.380	30,07		5.380	97,06
Total do ativo		**17.923**	**100,19**		**5.565**	**100,40**
Passivo						
Valores a pagar		**36**	**0,19**		**22**	**0,40**
Despesa de taxa de administração		8	0,04		8	0,14
Despesa de auditoria		18	0,10		7	0,13
Despesa de taxa de gestão		8	0,04		7	0,13
Despesa de Consultoria		2	0,01		-	-
Total do passivo		**36**	**0,19**		**22**	**0,40**
Patrimônio líquido		**17.887**	**100,00**		**5.543**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**17.923**	**100,19**		**5.565**	**100,40**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Araguaia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 42.517.145/0001-04

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2025	Período de 21/02/2024 a 31/12/2024
Composição do resultado dos períodos		
Resultado dos ativos imobiliários	**983**	**634**
Ajuste ao valor justo	-	127
Aluguéis de imóveis	983	675
Prejuízo na venda de imóveis	-	(168)
Resultado líquido de propriedades para investimento	**983**	**634**
Cotas de fundo de investimento	**10**	**5**
Valorização/desvalorização de cotas de fundo de investimento	10	5
Demais despesas	**(267)**	**(185)**
Despesas de taxa de administração	(95)	(83)
Despesa com auditoria	(17)	(7)
Despesa com cartório	-	(1)
Despesa de taxa de gestão	(94)	(82)
Despesas com taxa Anbima	(1)	(5)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(6)	(7)
Despesas com advogados	(36)	-
Despesas com consultoria	(18)	-
Lucro / prejuízo do exercício / período	**726**	**454**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Araguaia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 42.517.145/0001-04

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 21 de fevereiro de 2024	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	5.300	-	5.300
Amortização de cotas	(211)	-	(211)
Lucro do exercício / período	-	454	454
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**5.089**	**454**	**5.543**
Cotas de investimentos integralizadas	15.500	-	15.500
Amortização de cotas	(3.882)	-	(3.882)
Lucro do exercício / período	-	726	726
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**16.707**	**1.180**	**17.887**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Araguaia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 42.517.145/0001-04

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2025	Período de 21/02/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Aquisição de imóveis	(5.500)	(5.871)
(-) Compra de cotas de SPE	(7.000)	-
(+) Venda de imóveis	-	450
(+) Resultado com cotas de fundo de investimento	10	5
(+) Recebimento de aluguéis	983	675
(-) Pagamento taxa de administração	(95)	(75)
(-) Pagamento taxa de gestão	(93)	(75)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(7)	(8)
(-) Pagamento de cartório	-	(1)
(-) Pagamento de taxa Anbima	(1)	(5)
(-) Pagamento de despesa de auditoria	(6)	-
(-) Pagamento de despesa de consultoria	(52)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(11.761)**	**(4.905)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Amortização de cotas	(3.882)	(211)
(+) Emissão de cotas	15.500	5.300
Caixa líquido das atividades de financiamento	**11.618**	**5.089**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(143)**	**184**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	184	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	41	184
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(143)**	**184**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

ARAGUAIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 42.517.145/0001-04

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Araguaia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 10 de junho de 2021, sob a forma de condomínio de natureza especial sob regime fechado, nos termos do Regulamento, da Resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução nº 175"), conforme alterada, e das demais disposições legais aplicáveis à sua natureza e categoria, tendo o seu início de funcionamento em 21 de fevereiro de 2024.

O Fundo é registrado na categoria fundo de investimento imobiliário, e seus recursos serão destinados à aplicação em ativos imobiliários de diversas naturezas, nos termos da regulamentação aplicável, sem concentração em nenhum tipo de ativo específico.

O Fundo tem como objetivo fundamental auferir rendimento por meio de ganho de capital, obtenção de renda e/ou outros, sendo classificado como "Multiestratégia", nos termos das Regras e Procedimentos da ANBIMA.

O Fundo é composto por uma classe única de cotas nos termos do §3º, Art. 5º da Resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução nº 175"), preservada a possibilidade de serem constituídas subclasses, nos termos da norma vigente.

A Classe Única do Fundo, é destinada a receber aplicações exclusivamente de investidores profissionais, conforme regulamentação em vigor.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, podendo, no entanto, ser encerrado a qualquer tempo por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas neste sentido.

O exercício social do Fundo é encerrado em 31 de dezembro de cada ano.

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

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

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

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e ao período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, e foram aprovadas pela Administradora em 30 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

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.

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

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

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

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

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

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

financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

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

Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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

- **Nível 1 –** O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços 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.

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

3.5. Lucro/(prejuízo) por cota

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

3.6. Propriedades para investimento

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

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

4. Caixa e equivalente de caixa

As posições dos saldos de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão assim apresentadas:

	31/12/2025	31/12/2024
Planner Redwood FIRF LP RL	41	184
Total caixa e equivalente de caixa	**41**	**184**

5. Títulos e valores mobiliários

As posições do Fundo em títulos e valores mobiliários (cotas de fundo de investimento) registrados na carteira do Fundo, foram considerados como caixa e equivalente de caixa, decorrente da liquidez imediata.

6. Propriedades para investimento

Posição em 31/12/2025

Imóveis	Valor de aquisição (*)	Baixa por venda	Resultado pela venda	Ajuste ao valor justo	Valor de aquisição (*)
Auto Posto ML (i)	3.708	-	-	-	4.170
Sítio Santo Antonio (ii)	1.545	-	-	-	1.210
Imóvel Rural matrícula nº 6.849 (iii)	5.500	-	-	-	5.500
Total	**10.753**	**-**	**-**	**-**	**10.880**

Posição em 31/12/2024

Imóveis	Valor de aquisição	Baixa por venda	Resultado pela venda	Ajuste ao valor justo	Valor justo
Auto Posto ML (i)	3.708	-	-	462	4.170
Sítio Santo Antonio (ii)	1.545	-	-	(335)	1.210
URKARJ (*)	618	(450)	(168)	-	-
Total	**5.871**	**(450)**	**(168)**	**127**	**5.380**

(*) O imóvel URKARJ foi adquirido em maio de 2024 e vendido com prejuízo na venda no montante de R$ 168 em setembro de 2024

i) Em 31 de dezembro de 2024 o Posto de Gasolina ML – Rio de Janeiro/RJ, foi avaliado com data base em março de 2015 e o laudo apresentou o valor justo no montante de R$ 4.170, gerando resultado positivo ao valor justo no montante de R$ 462.

O Laudo de avaliação foi elaborado pela BR Case Consulting e os cálculos e análises dos valores foram elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação foi concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método foi utilizado, cada abordagem foi julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto poderia corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Por isso, optou-se por utilizar o Método Evolutivo, com comparativos de terrenos de áreas e localizações similares e uma análise orçamentária das construções e benfeitorias acessórias.

Em 31 de dezembro de 2025 o Posto de Gasolina ML – Rio de Janeiro/RJ, foi avaliado com data base em março de 2025 e o laudo apresentou o valor justo no montante de R$ 4.170.

O Laudo de avaliação foi elaborado pela BR Case Consulting e os cálculos e análises dos valores foram elaborados levando em consideração as

características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação foi concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método foi utilizado, cada abordagem foi julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto poderia corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Por isso, optou-se por utilizar o Método Evolutivo, com comparativos de terrenos de áreas e localizações similares e uma análise orçamentária das construções e benfeitorias acessórias.

ii) O Sítio Santo Antonio da Pedra em Vassoras/RJ, foi avaliado com data base em março de 2015 e o laudo apresentou o valor justo no montante de R$ 1.210, gerando resultado negativo ao valor justo no montante de R$ (335).

O Laudo de avaliação foi elaborado pela BR Case Consulting e os cálculos e análises dos valores foram elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação foi concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método foi utilizado, cada abordagem foi julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto poderia corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Por isso, optou-se por utilizar o Método Evolutivo, com comparativos de terrenos de áreas e localizações similares e uma análise orçamentária das construções e benfeitorias acessórias.

Em 31 de dezembro de 2025 o Sítio Santo Antonio da Pedra em Vassoras/RJ, foi avaliado com data base em março de 2025 e o laudo apresentou o valor justo no montante de R$ 1.210.

O Laudo de avaliação foi elaborado pela BR Case Consulting e os cálculos e análises dos valores foram elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação foi concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método foi utilizado, cada abordagem foi julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto poderia corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Por isso, optou-se por utilizar o Método Evolutivo, com comparativos de terrenos de áreas e localizações similares e uma análise orçamentária das construções e benfeitorias acessórias.

(iii) Imóvel registrado na matrícula nº 6.849, do Registro de Imóveis na Comarca de Jaguariuna, Estado de São Paulo, representado pelo Imóvel Rural, constituído pelo Remanescente 01 (um) do Sítio São Marcos e pela Gleba A3.2 da Fazenda Três Rios, situado no distrito e município de Santo Antônio de Posse, da comarca de Jaguariúna–SP, com a área de 43.763,51 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel pelo valor de R$ 5.500, sendo: (i) R$ 2.500 na data da assinatura; e (ii) R$ 3.000 até 11 de julho de 2025, sendo que desde a assinatura da escritura pública, independente de pagamento integral, a posse e propriedade já serão entendidas como transferidas integralmente para todos os fins de direito.

Abaixo demonstramos as movimentações dos imóveis para investimentos realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024:

Movimentação Imóveis	
Saldo em 21/02/2024	**-**
Imóveis adquiridos	5.871
Ajuste ao valor justo	127
Venda de imóveis	(450)
Resultado pela venda	(168)
Saldo em 31/12/2024	**5.380**
Imóveis adquiridos	5.500
Saldo em 31/12/2025	**10.880**

6.1 Sociedade de propósito específico

Em 18 de fevereiro de 2025 conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, o Fundo comprou cotas do Americana Mall SPE Ltda. registrado sob a matrícula 120.999 do Registro de Imóveis da Comarca de Americana. Rua Senador Fonseca – Centro, Jundiaí/SP, Área (m2): 128.967,54, pelo valor de R$ 10.000. Em 13 de junho de 2025 o Fundo recebeu o montante de R$ 3.000 pela redução de capital da SPE.

7. Patrimônio Líquido

O Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 está representado por 21.652,1993555 (em 2024, 5.288,006585) cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 17.887 (em 2024, R$ 5.543).

8. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a rentabilidade, o valor da cota e o patrimônio líquido médio, foram conforme quadro demonstrado abaixo:

Exercício/período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade % (**)
Exercício findo em 31/12/2025	15.315	826,107697	3,43
Período de 21/02/2024 a 31/12/2024	5.104	1.048,308417	4,83
Em 21/02/2024 (*)	-	1.000,00	-

(*) Início das atividades.
(**) Rentabilidade desconsiderando os efeitos das amortizações.

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

9. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e ao período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, estão assim demonstrados

	Exercício findo em 31/12/2025	Encargos % s/ PL médio	Período de 21/02/2024 a 31/12/2024	Encargos % s/ PL médio
Patrimônio líquido médio	**15.315**		**5.104**	
Despesas	**(267)**	**(1,75)**	**(185)**	**(3,64)**
Taxa de administração	(95)	(0,62)	(83)	(1,63)
Auditoria	(17)	(0,11)	(7)	(0,14)
Cartório	-	-	(1)	(0,02)
Taxa de gestão	(94)	(0,61)	(82)	(1,61)
Taxa Anbima	(1)	(0,01)	(5)	(0,10)
Taxa de fiscalização CVM	(6)	(0,04)	(7)	(0,14)
Advogados	(36)	(0,24)	-	-
Consultoria	(18)	(0,12)	-	-

10. Distribuição de rendimentos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 não houve distribuição de resultado.

	31/12/2025	31/12/2024
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	993	807
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(267)	(353)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**726**	**454**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII		
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	36	22
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	(22)	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	**740**	**476**

11. Características, negociação, emissão, resgate e amortização de cotas

Características, negociação e emissão de cotas

As cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da classe de cotas da qual pertença.

O valor da cota resulta da divisão do valor do patrimônio líquido da respectiva classe pelo número de cotas da mesma classe.

Caso a classe tenha subclasses, o valor da cota de cada subclasse resulta da divisão do valor do patrimônio líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de cotas da mesma subclasse.

A Administradora ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, das informações de que trata o art. 34, § 1º da Resolução CVM nº 175 de 2022, no registro de cotistas do fundo.

A cota de classe aberta não pode ser objeto de cessão ou transferência de titularidade, exceto nos casos de:

– Decisão judicial ou arbitral;
– Operações de cessão fiduciária;
– Execução de garantia;
– Sucessão universal;

– Dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens;
– Substituição da Administradora ou portabilidade de planos de previdência;
– Integralização de participações acionárias em companhias ou no capital social de sociedades limitadas;
– Integralização de cotas de outras classes, passando assim à propriedade da classe cujas cotas foram integralizadas; e
– Resgate ou amortização de cotas em cotas de outras classes, passando assim essas últimas cotas à propriedade do investidor cujas cotas foram resgatadas ou amortizadas.

Sem prejuízo da portabilidade das cotas pelos seus titulares, as cotas de classe fechada e seus direitos de subscrição podem ser transferidos, seja por meio de termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou por meio de negociação em mercado organizado.

Admite-se a utilização de ativos financeiros na integralização e resgate de cotas, nos termos do Art. 113 da Resolução CVM nº 175 de 2022.

Na emissão de cotas de classe aberta deve ser utilizado o valor da cota na data da integralização.

Na emissão de cotas de classe fechada deve ser utilizado o valor da cota da respectiva classe na data de sua emissão.

A distribuição de cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas em regulamentações específicas.

A distribuição referida no caput pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

A Gestora é obrigada a:

I - Fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação da classe exigido pela regulamentação em vigor, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material; e

II – Informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra na classe, especialmente se decorrente da mudança do regulamento, hipótese em que o gestor deve imediatamente enviar o material de divulgação atualizado aos distribuidores contratados para que o substituam.

Quando do ingresso do cotista no fundo, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deverá disponibilizar a versão vigente do regulamento, o que inclui o anexo da classe investida e o apêndice da subclasse investida, se for o caso.

Por meio de um termo de adesão e ciência de risco, ao ingressar no fundo todo cotista deve atestar que:

I – Teve acesso ao inteiro teor do regulamento e, se for o caso, ao anexo da classe investida e ao apêndice da subclasse investida; e

II – Tem ciência:

a) dos fatores de risco relativos à classe e, se for o caso, subclasse de cotas;

b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela classe de cotas;

c) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do fundo ou de seus prestadores de serviços;

d) se for o caso, de que a integralização de cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital, nos termos da legislação vigente; e

e) quando aplicável, de que as estratégias de investimento podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e, caso a responsabilidade do cotista não esteja limitada ao valor por ele subscrito, a consequente possibilidade de o cotista ter que aportar recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo.

A integralização das cotas é efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada e aprovado pela assembleia de cotistas.

A Classe de cotas destinada exclusivamente a investidores qualificados ou profissionais, dispensará a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da necessidade de aprovação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

A aprovação do laudo pela assembleia de cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

As avaliações realizadas para fins deste artigo devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Será permitida a subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram emitidas 16.364,192771 cotas do Fundo, correspondente ao montante de R$ 15.500.

No período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 foram emitidas 5.288,006585 cotas do Fundo, correspondente ao montante de R$ 5.300.

Amortização e resgate de cotas

Sem prejuízo do previsto no Regulamento, o Fundo pode realizar amortizações das cotas de classe fechada e resgate das cotas de classe, de acordo com as condições estabelecidas no respectivo suplemento da classe de cotas.

Observada a ordem de alocação dos recursos prevista no regulamento, o Administrador deve transferir ou creditar os recursos financeiros das classes do Fundo correspondentes aos titulares das Cotas, em cada data de amortização ou resgate.

O Administrador efetua o pagamento das amortizações e resgates por meio de qualquer forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil ("BACEN").

Os recursos depositados na Conta do Fundo devem ser transferidos aos titulares das Cotas, quando de sua amortização ou resgate, de acordo com os registros de titularidade mantidos pelo Custodiante, nas respectivas datas de amortização, conforme o caso.

Os pagamentos são efetuados em moeda corrente nacional ou, nas hipóteses previstas no regulamento, em ativos integrantes na carteira de investimentos da respectiva classe.

Caso a data de pagamento dos valores devidos aos Cotistas não seja um dia útil, a Administradora efetuará o pagamento no dia útil imediatamente subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores devidos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram amortizadas R$ 3.882 de cotas do Fundo.

No período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, foram amortizadas R$ 211 de cotas do Fundo.

12. Remuneração dos prestadores de serviço

A Administradora presta ao Fundo os serviços de Administração Fiduciária, Custódia, Controladoria e Tesouraria, Escrituração e Processamento de Ativos e de Passivos, fazendo jus a uma taxa única de que engloba a remuneração por todos os serviços prestados no valor equivalente a 0,175% a.a., calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal fixo de R$ 7,5 (sete mil e quinhentos reais), sendo este valor atualizado anualmente pelo IGP-M e seguindo a tabela abaixo, ou em sua ausência, índice similar que venha a substituí-lo ("Taxa de Administração").

PL MÍNIMO (R$)	PL MÁXIMO (R$)	MENSAL MÍNIMO (R$)	TAXA a.a.
-	25.000.000,00	7.500,00	0,175%
25.000.000,00	50.000.000,00	11.500,00	0,175%
50.000.000,00	150.000.000,00	16.500,00	0,175%
150.000.000,00	250.000.000,00	21.500,00	0,175%
250.000.000,00	350.000.000,00	21.500,00	0,165%
350.000.000,00	Ilimitado	21.500,00	0,150%

Pelo serviço de Custódia a Administradora faz jus a uma taxa máxima de custódia, o valor equivalente a 0,01% a.a. (“Taxa Máxima de Custódia”). O valor relativo ao pagamento da Taxa Máxima de Custódia é remunerado com parcela da Taxa de Administração.

A Gestora presta ao Fundo os serviços de Gestão de Carteira, fazendo jus a uma taxa única de que engloba a remuneração por todos os serviços prestados no valor equivalente a 0,175% a.a., calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal fixo de R$ 7,5 (sete mil e quinhentos reais), sendo este valor atualizado anualmente pelo IGP-M e seguindo a tabela abaixo, ou em sua ausência, índice similar que venha a substituí-lo (“Taxa de Gestão”).

PL MÍNIMO (R$)	PL MÁXIMO (R$)	MENSAL MÍNIMO (R$)	TAXA aa.
-	25.000.000,00	7.500,00	0,175%
25.000.000,00	50.000.000,00	11.500,00	0,175%
50.000.000,00	150.000.000,00	16.500,00	0,175%
150.000.000,00	250.000.000,00	21.500,00	0,175%
250.000.000,00	350.000.000,00	21.500,00	0,165%
350.000.000,00	Ilimitado	21.500,00	0,150%

Os valores acima descritos são provisionados diariamente, à base de 252 dias anuais, e pagos mensalmente, até o quinto dia útil de cada mês de sua apuração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa a título de taxa de administração foi no montante de R$ 95.

No período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a despesa a título de taxa de administração foi no montante de R$ 83.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa a título de taxa de gestão foi no montante de R$ 94.

No período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 a despesa a título de taxa de gestão foi no montante de R$ 82.

13. Custódia

A administradora contratou a Planner Corretora de Valores S.A. para o serviço de custódia qualificada.

14. Serviços de terceiros contratados pelo fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, são conforme abaixo:

Custódia:	Planner Corretora de Valores S.A.
Controladoria:	Planner Corretora de Valores S.A.
Escrituração:	Planner Corretora de Valores S.A.
Gestão:	Redwood Administração de Recursos Ltda.

15. Demandas judiciais

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

16. Gerenciamento de riscos

O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

A Gestora é responsável pela observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na legislação e no regulamento.

17. Divulgação de informações

As informações periódicas e eventuais do fundo devem ser divulgadas na página do Fundo, da Administradora ou da Gestora, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os cotistas.

A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do fundo, da classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas.

18. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

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

(a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou

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

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao

tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

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

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

19. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2025				
Taxa de administração	8	(95)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Taxa de gestão	8	(94)	Redwood Administração de Recursos Ltda.	Administradora
Total	**16**	**(189)**		

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 21/02/2024 a 31/12/2024				
Taxa de administração	8	(83)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Taxa de gestão	7	(82)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Total	**15**	**(165)**		

20. Demonstrativo do Valor justo

Em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	5.380	5.380
Total do Ativo	**-**	**-**	**5.380**	**5.380**

Em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	5.380	5.380
Total do Ativo	**-**	**-**	**5.380**	**5.380**

21. Deliberações em assembleia

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 01 de março de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (a) Aprovada a emissão de cotas subsequente no valor de R$ 1.550.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais), por meio de oferta pública de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “a” da Resolução CVM nº 160/2022; (b) Aprovada a incorporação da versão cindida do Araguaia Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não-padronizado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.321.306/0001-36, ambos administrados pela Administradora, conforme definido no Anexo I. A incorporação será realizada no fechamento da data de 05/03/2024 (“Data de Cisão”), bem como a versão da parcela cindida para o Fundo incorporador. Com o resultado da cisão acima aprovada, haverá transferência de parcela dos ativos integrantes da carteira do Fundo Cindido para o Fundo Incorporador, na exata proporção correspondente ao total da parcela do patrimônio cindido do Fundo Cindido, e o consequente cancelamento proporcional das cotas do Fundo Cindido registrada em nome de seus Cotistas, conforme constante no Anexo I. Em substituição, o Fundo Incorporador emitirá novas cotas, que serão atribuídas proporcionalmente aos Cotistas, na exata proporção da participação que este teve no Fundo Cindido, considerando a divisão do patrimônio do

Fundo Cindido a ser vertida para o Fundo Incorporador, na Data da Cisão, pelo valor da cota do Fundo Incorporador em vigor no próprio dia, conforme Anexo I; Ato contínuo, os recursos e ativos correspondentes às cotas canceladas de titularidade dos Cotistas integrarão o patrimônio do Fundo Incorporador. Os valores aplicados pelos Cotistas permanecerão inalterados, de modo que ocorrerá apenas a substituição das cotas canceladas pelo Fundo Cindido pelas cotas a serem emitidas pelo Fundo Incorporador; (c) Aprovada a contratação do Blindado FG consultoria e construção Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 33.069.929/0001-26, com sede no Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 03180 Sala 0701, Barra Da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Brasil, Cep: 22775-040, para a prestação dos serviços de consultoria especializada do Fundo; (d) Aprovada a Contratação da Male Factoring Fomento Mercantil Ltda, com sede na Civita, 66, Bloco 1 Sala 402, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ 28.388.948/0001-85, para a prestação de serviços de agente de cobrança.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de abril de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: a) emissão de novas cotas subsequentes relativas à classe única do Fundo, no valor de R$ 1.500 (um milhão e quinhentos mil reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas pelos atuais Cotistas do Fundo, de forma que essa Oferta não será objeto de registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos do Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022 (“Safe Harbor”); e b) Autorização para que a Administradora, conforme o caso, a adote todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de abril de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (a) Aprovar o cancelamento da Incorporação da versão cindida do Fundo Araguaia Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não-padronizado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.321.306/0001-36, ambos administrados pela Administradora, ato este aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 01 de março de 2024; (b) Aprovar e ratificar a Aquisição, pelo Fundo, mediante Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 20 de fevereiro de 2024, do Imóvel - Matrícula nº 3.733, às fls 135 do Livro 2-R, do 3º Ofício da Comarca de Vassouras/RJ- 2º Ofício e atos de Registro de Imóveis de Vassouras/RJ; pelo preço certo e ajustado de R$ 1.500 (um milhão e quinhentos mil reais); e (c) Autorizar a Administradora a praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da Assembleia.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 06 de setembro de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (a) amortização parcial de cotas do Fundo, equivalente ao valor de R$ 139 (cento e trinta e nove mil e quarenta reais), permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa do Fundo; e (b) autorização para que a Administradora adote toda e qualquer providência que decorra da aprovação da matéria indicada no item anterior.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de outubro de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (a) amortização parcial de cotas do Fundo, equivalente ao valor de R$ 5 (cinco mil reais), permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa do Fundo; e (b) Aprovar a autorização para que a Administradora adote toda e qualquer providência que decorra da aprovação da matéria indicada no item anterior.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de outubro de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (a) amortização parcial de cotas do Fundo, equivalente ao valor de R$ 145,00 (cento e quarenta e cinco reais), permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa do Fundo; e (b) Aprovar a autorização para que a Administradora adote toda e qualquer providência que decorra da aprovação da matéria indicada no item anterior.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de abril de 2025, foi deliberado e aprovado:

i) a substituição da atual Gestora pela Redwood Administração de Recursos Ltda., com efeitos a partir de 01 de abril de 2025 (“Data de Transferência”), observado o seguinte procedimento:
a) a Nova Gestora, a partir da Data de transferência, ficará responsável pela prestação dos serviços de administração de carteira do Fundo;

(ii) tendo em vista a aprovação dos itens de “i” a “iii” da ordem do dia, a alteração do Regulamento, para refletir a alteração dos respectivos prestadores de serviço do Fundo, na forma do Anexo I.

22. Considerações da administradora

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

Com relação aos temas abordados no relatório do auditor, a Planner informar que o os temas serão objeto de acompanhamento e tratamento em período subsequente à publicação das demonstrações financeiras.

23. Eventos Subsequentes

Não há evento subsequente que requeresse a divulgação até a emissão destas demonstrações financeira.

Administradora	**Contadora**
Planner Corretora de Valores S.A.	Dolores Aparecida de Faria Oliveira CRC 1SP164555/O-2

***