ASSET BANK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.585.121/0001-18
Administrado pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ltda.
CNPJ: 40.434.681/0001-10

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente	3-6
Demonstração da posição financeira	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11-33

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Cotistas e à Administração do
ASSET BANK – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
São Paulo – SP

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras **ASSET BANK – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**("Fundo") administrado pela AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **ASSET BANK – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 financeiras". Somos independentes em relação à instituição, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria
Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução

de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento
Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2025, R$ 12.368, correspondentes a 126,78% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrados pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial, e anualmente mensurados pelo valor justo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Obtenção do entendimento do processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento;
- Avaliação da objetividade e competência da empresa de avaliação especializada independente contratada pelo Administrador do Fundo;
- Avaliação da metodologia e razoabilidade das principais premissas utilizadas no laudo das propriedades para investimento; e
- Avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas aplicáveis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras
A administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Resolução nº 175/22 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.
- 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da instituição. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Instituto a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Blumenau – SC, 27 de março de 2026.



Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC-SC 5.560/O-1
Sidení Moratelli – Sócio Responsável
CRC-SC 019.206/O-7

ASSET BANK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.585.121/0001-18
Administrado pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 40.434.681/0001-10

Demonstração da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o PL	31/12/2024	% sobre o PL
Circulante	**-**	**-**	**1**	**0,01**
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	**-**	**-**	**1**	**0,01**
Bancos - Conta corrente	-	-	1	0,01
Não circulante	**12.368**	**126,78**	**19.833**	**123,77**
Propriedades para investimento (Nota 6)	**12.368**	**126,78**	**19.833**	**123,77**
Imóveis	6.029	61,80	6.029	37,62
Terrenos	6.339	64,98	13.804	86,15
Total do ativo	**12.368**	**126,78**	**19.834**	**123,78**
Passivo				
Circulante	**2.613**	**26,79**	**3.810**	**23,78**
Encargos a pagar	**2.613**	**26,79**	**3.810**	**23,78**
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 7)	2.600	26,65	3.800	23,71
Taxa de administração	9	0,09	6	0,04
Taxa de gestão	3	0,03	3	0,02
Taxa de custódia	1	0,01	1	0,01
Total do passivo	**2.613**	**26,79**	**3.810**	**23,78**
Patrimônio líquido (Nota 10)	**9.755**	**100,00**	**16.024**	**100,00**
Cotas integralizadas	8.120	83,24	14.869	92,79
Prejuízos acumulados	1.635	16,76	1.155	7,21
Total do passivo e patrimônio líquido	**12.368**	**126,79**	**19.834**	**123,78**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ASSET BANK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.585.121/0001-18
Administrado pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 40.434.681/0001-10

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento (Nota 6)	**712**	**1.402**
Receitas de aluguéis	788	1.063
Resultado com ajuste a valor justo	-	364
Despesa com IPTU	(76)	(19)
Despesa com energia elétrica	-	(6)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 5)	**2**	**3**
Resultado com cotas de fundos	2	3
Demais despesas (Nota 15.b)	**(234)**	**(221)**
Despesas com consultoria jurídica	(81)	(31)
Taxa de administração (Nota 15.a)	(56)	(74)
Taxa de gestão (Nota 15.a)	(32)	(41)
Despesas do sistema financeiro	(14)	(8)
Auditoria e taxa de custódia	(11)	(18)
Taxa de fiscalização CVM	(7)	(12)
Taxas e impostos	-	(12)
Despesas com consultoria imobiliária	-	(9)
Demais despesas	(33)	(16)
Resultado líquido dos exercícios	**480**	**1.184**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ASSET BANK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.585.121/0001-18
Administrado pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 40.434.681/0001-10

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**1.266**	**(29)**	**1.237**
Integralização de cotas no exercício (Nota 12.b)	13.603	-	13.603
Resultado do exercício	-	1.184	1.184
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**14.869**	**1.155**	**16.024**
Integralização de cotas no exercício (Nota 12.b)	8.938	-	8.938
Resgate de cotas no exercício (Nota 12.c)	(15.687)	-	(15.687)
Resultado do exercício	-	480	480
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**8.120**	**1.635**	**9.755**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ASSET BANK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.585.121/0001-18
Administrado pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 40.434.681/0001-10

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	788	1.063
Compra/venda de cotas de fundos	2	10
Despesas com manutenção e conservação dos imóveis	(76)	(25)
Pagamento de taxa de administração	(54)	(72)
Pagamento de taxa de gestão	(32)	(39)
Pagamentos de demais despesas	(145)	(108)
Caixa líquido das atividades operacionais	**483**	**829**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de terrenos	-	(12.729)
Venda de terrenos	7.465	-
Gastos com benfeitorias em terrenos	-	(502)
Caixa líquido das atividades de investimento	**7.465**	**(13.231)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	8.938	13.603
Cotas resgatadas	(15.687)	-
Pagamento por obrigações na aquisição de imóveis	(1.200)	(1.200)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(7.949)**	**12.403**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1)**	**1**
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	1	-
Caixa e equivalentes de caixa - final dos exercícios	-	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1)**	**1**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Resultado dos exercícios	**480**	**1.184**
Resultado de natureza imobiliária	-	(364)
Resultado de natureza não imobiliária	(2)	(3)
Redução/(aumento) de outros ativos	2	10
(Redução)/aumento de outros passivos	3	2
Caixa líquido das atividades operacionais	**483**	**829**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Asset Bank – Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), foi constituído em 17 de agosto de 2022 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 31 de outubro de 2022.

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

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação de seu patrimônio líquido, preponderantemente, na aquisição de ativos alvo, em atendimento a política de investimento, conforme estabelecidos no regulamento, e ativos financeiros, observados todos os limites de composição e diversificação da carteira do Fundo, estabelecidos no regulamento e na regulamentação aplicável.

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 27 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a

finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Cotas de fundos

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

f) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São

reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento".

g) Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

h) Obrigações por aquisições de imóveis

As obrigações por aquisições de imóveis são atualizadas pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pelas taxas contratuais.

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não possui saldo em caixa equivalentes de caixa (R$ 1 em 2024), e está representado por depósitos bancários a vista.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possui investimento em cotas de fundo de renda fixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu receita de R$ 2 com cotas de fundos de renda fixa (R$ 3 em 2024).

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as propriedades para investimentos adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimento	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos Araraquara A e B **(a)**	-	7.465
Prédio Industrial **(b)**	6.029	6.029
Terreno Fama **(c)**	6.339	6.339
Total	**12.368**	**19.833**

(a) Terrenos – Araraquara A e B

Em 24 de maio de 2024 foi celebrada a escritura de compra e venda do terreno localizado na Av. Bento de Abreu, nº 1.115, Jardim Primavera, em Araraquara – SP registrado sob a matrícula de nº 70.592 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara – SP. O Valor acordado na transação foi de R$ 6.700. Em outubro de 2024 ocorreu o desmembramento do terreno que ficou dividido nas seguintes áreas: (a) área A sob a matrícula 162.578 com superfície de 471,09 m², com 15,00 metros de frente para a Avenida Bento de Abreu, 14,44 metros na linha dos fundos e 32,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e (b) área B sob a matrícula 162.579 com superfície de 1.226,49 m², com 49,36 metros de frente para a Avenida Bento de Abreu.

Em 24 de junho de 2025 foi celebrado a venda dos terrenos matrícula 162.578 e 162.579 pelo valor de R$ 7.465, não gerando resultados na venda para o Fundo.

(b) Prédio industrial - Américo

Em 09 de fevereiro de 2024, foi formalizada a escritura de compra e venda do imóvel localizado no Prédio Industrial nº 371 da Avenida Homero Nigro, edificado sobre o lote 06 da quadra 01 do Loteamento III Distrito Industrial da cidade de Américo Brasiliense/SP, registrado sob a matrícula 3.918. O valor acordado para a transação foi de R$ 6.029.

(c) Terreno – Fama - Jardim Tamoio

Em 06 de janeiro de 2023 foi celebrada a escritura de compra e venda de imóveis de um Terreno localizado de frente para a Rua Domingos Zanin, Jardim Tamoio, na Cidade de Araraquara com área total de 9.259,26 m². Está registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara sob o n.º de matrícula 50.300. O valor acordado na transação foi de R$ 6.100 a serem pagos nos termos conforme escritura de compra e venda de imóveis, com uma entrada equivalente a R$ 100 no ato da assinatura da escritura e mais 60 parcelas de R$ 100.

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi elaborado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o qual avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo, considerando a data base de 31 de dezembro de 2024.

As avaliações dos imóveis foram realizadas pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O método leva em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

Movimentação das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025

Propriedades para investimento	Valor contábil em 31/12/2024	Venda	Custos incorridos	Ajuste a valor justo	Valor contábil em 31/12/2025
Terrenos Araraquara A e B	7.465	(7.465)	-	-	-
Prédio Industrial	6.029	-	-	-	6.029
Terreno Fama	6.339	-	-	-	6.339
Total	**19.833**	**(7.465)**	**-**	**-**	**12.368**

Em 31 de dezembro de 2024

Propriedades para investimento	Valor contábil em 31/12/2023	Aquisição	Custos incorridos	Ajuste a valor justo	Valor contábil em 31/12/2024
Terrenos Araraquara A e B	-	6.700	352	413	7.465
Prédio Industrial	-	6.029	120	(121)	6.029
Terreno Fama	6.238	-	30	72	6.339
Total	**6.238**	**12.729**	**502**	**364**	**19.833**

7. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo registrou na rubrica “Obrigações por aquisição de imóveis” o montante de R$ 2.600 (R$ 3.800 em 2024), representado pelo valor a pagar das propriedades adquiridas pelo Fundo em 2023.

Ativo	Valor compra	Saldo a pagar
Terreno	6.000	2.600
Total	**6.000**	2.600

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de riscos

Risco de mercado

Os valores dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos alvo ou ativos de liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Fatores macroeconômicos relevantes

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

Risco 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 pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado

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

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

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

Risco do investimento nos ativos de liquidez

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

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

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos alvo e dos ativos de liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos alvo e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – 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 do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira podem ser temporárias, 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 do Fundo. Nestes casos, a administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a administradora e a gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos. No passado, 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 o Fundo. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos cotistas o valor a ser distribuído ao cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas cotas no mercado. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, a administradora e a gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de concentração da carteira

O Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de

investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Riscos de prazo

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

Risco de crédito

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

Risco quanto à política de investimento

Os recursos do Fundo serão investidos em ativos alvo, observado o disposto na política de investimento descrita neste regulamento, que não estão definidos quando os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da administradora e da gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos alvo pela administradora e pela gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

Risco relativo à propriedade dos ativos alvo

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Em caso de investimento em CRI, eles poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos titulares de CRI. Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.15835, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

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

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

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 do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos, o Fundo e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente

atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

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

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

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral 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, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Riscos relacionados à responsabilidade dos cotistas

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

Risco de desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (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.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à ADMINISTRADORA, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (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 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.

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

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

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

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

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (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, 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

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

Nos termos da Lei 8.668, o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar 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, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%. Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em cotas do Fundo. O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (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.

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

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

Risco de não aprovação de conflito de interesses

Existe a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a administradora e/ou a gestora, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472,

de ativos alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (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, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos cotistas. Além disso, a administradora e a gestora exercem atividades similares em outros FIIs e/ou em fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Risco decorrente da possibilidade de distribuição parcial:

Será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, desde que atingido o montante mínimo. Caso o montante mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de cotas da primeira emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a primeira emissão serão aplicados em ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor. Caso o montante mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da primeira emissão, a captação inferior ao valor da primeira emissão poderá impactar na seleção dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Liquidez reduzida das cotas

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

Risco de não pagamento de rendimentos aos cotistas:

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (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.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista ou grupo de cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista ou grupo majoritário em função de seus

interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

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

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

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela administradora e geridos pela gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos alvo e dos ativos de liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos alvo e dos ativos de liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos cotistas.

Valor de mercado das cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a

vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da administradora ou da gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6 e R$60.000. Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

Risco de discricionariedade de investimento

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

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

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

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

Risco de sinistro

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

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

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (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 ao Fundo 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.

Demais riscos

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

b) Controles relacionados aos riscos

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

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

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar 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 do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

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

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

Em 31 de dezembro de 2025

Subclasse de cotas	Quantidade de cotas	Valor da cota	Patrimônio líquido
Subordinada	20.559,14	474,48	9.755
Total			**9.755**

Em 31 de dezembro de 2024

Subclasse de cotas	Quantidade de cotas	Valor da cota	Patrimônio líquido
Subordinada	2.074,30	705,33	1.463
Sênior	12.977,78	1.121,96	14.561
Total			**16.024**

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio nos exercícios foi a seguinte:

Cota sênior	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Benchmark CDI + 3% a.a.	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2025	1.208,759111	7,74%	7,74%	14.974
De 14/06/2024 (1) a 31/12/2024	1.121,963564	12,20%	12,83%	12.903

Cota subordinada	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2025	474,485102	(32,73%)	5.596
Exercício findo em 31/12/2024	705,327362	(22,72%)	1.415

(1) Data de início da subclasse de cotas.

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

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Características das cotas

O patrimônio do Fundo é representado por classe de cotas seniores e subordinadas júnior.

As cotas seniores poderão ser subscritas e integralizadas nos termos do compromisso de investimento de cotas seniores, correspondendo a cada chamada uma integralização. As cotas seniores poderão ser integralizadas até 30 dias úteis após a respectiva chamada, em moeda corrente nacional, em fundos

imediatamente disponíveis, pelo valor contábil da cota sênior da data de sua integralização. As cotas seniores terão as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações principais:

i. Prioridade de amortização e/ou resgate em relação às cotas subordinadas;
ii. prioridade em relação às cotas subordinadas quanto ao recebimento da respectiva remuneração, observada a remuneração alvo (máxima) prevista no compromisso de investimento de cotas seniores;
iii. serão integralizadas até o final do prazo de duração do Fundo, amortizadas e liquidadas em dinheiro, nos termos do compromisso de investimento de cotas seniores;
iv. valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) na data de sua primeira emissão; e
v. outorgarão ao cotista o direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais de cotistas.

As cotas subordinadas são de duas classes: as cotas subordinadas mezanino e as cotas subordinadas juniores.

As cotas subordinadas mezanino poderá ser subscritas e integralizadas nos termos do compromisso de investimento de cotas subordinadas mezanino, correspondendo a cada chamada uma integralização. As chamadas podem ser realizadas pela administradora para atender as necessidades de caixa do Fundo que não forem suportadas pelas cotas seniores, inclusive para o cumprimento de suas obrigações e encargos, observados os termos e limites estabelecidos no compromisso de investimento. As cotas subordinadas mezanino poderá ser integralizadas no prazo de até 30 (trinta) dias úteis a partir da respectiva chamada, em moeda corrente nacional, em fundos imediatamente disponíveis, pelo valor contábil da cota subordinada mezanino no dia da integralização. As cotas subordinadas mezanino terão as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações principais:

i. Serão subordinadas às cotas seniores, mas terão prioridade de amortização e/ou liquidação em relação às cotas subordinadas juniores;
ii. serão integralizadas até o final do prazo de duração do Fundo, amortizadas e liquidadas em dinheiro, nos termos do compromisso de investimento de cotas subordinadas mezanino;
iii. serão subordinadas às cotas seniores em relação ao recebimento da respectiva remuneração, observada a remuneração alvo prevista no compromisso de investimento de cotas subordinadas mezanino;
iv. terão prioridade em relação às cotas subordinadas juniores quanto ao recebimento da respectiva remuneração, observada a remuneração alvo prevista no compromisso de investimento de cotas subordinadas mezanino;
v. valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) na data de sua primeira emissão; e
vi. outorgarão ao cotista direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais de cotistas.

As cotas subordinadas juniores terão as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações principais:

i. serão subordinadas às cotas seniores e às cotas subordinadas mezanino para fins de amortização e/ou liquidação, observado o disposto no regulamento;
ii. serão subordinadas às cotas seniores e às cotas subordinadas mezanino em relação ao recebimento da respectiva remuneração;
iii. valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) na data de sua primeira emissão; e
iv. outorgarão ao cotista o direito de votar em todas as matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais de cotistas.

b) Emissões e integralizações de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo é de até 72.000 cotas seniores, e de até 80.000 subordinadas juniores, com valor inicial de R$ 100,00 (cem reais), realizada nos termos dos suplementos constantes no anexo II do regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

Fica facultada a subscrição parcial das cotas integrantes da primeira emissão descrita no regulamento, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 472/08, observada a quantidade mínima de 20.000 cotas seniores e de 5.000 cotas subordinadas juniores.

Sem prejuízo ao disposto acima, a assembleia geral: (i) poderá deliberar sobre novas emissões das cotas, inclusive em montante superior à primeira emissão de cotas do Fundo ou em condições diferentes daquelas previstas na referida cláusula, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a Instrução CVM nº 175.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de 18.484,84 cotas subordinadas júniores no montante de R$ 8.938 (11.621,992909 cotas subordinadas júniores no montante de R$ 13.603 em 2024).

c) Amortizações e resgates de cotas

Observada a ordem de alocação dos recursos do Fundo estabelecida no regulamento, as cotas serão resgatadas quando da liquidação do Fundo, sendo permitida a amortização extraordinária das cotas, a critério do administrador, sob única e exclusiva orientação do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver disponibilidades de caixa, observados eventuais encargos e despesas, além da ordem de alocação de recursos previstas no regulamento.

As cotas subordinadas júnior somente poderão ser amortizadas ou resgatadas após a amortização ou o resgate integral das cotas subordinadas sênior, ressalvada a hipótese de amortização extraordinária prevista em regulamento.

Para efeitos de amortização e resgate de cotas, será considerado o valor da cota vigente na data de amortização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve resgate de 12.977,78 cotas sênior no valor de R$ 15.687.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortizações de cotas.

d) Negociação das cotas

As cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pelo administrador.

13. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não distribuiu rendimentos em função de não ter auferido lucro caixa.

14. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Asset Bank Asset Management Ltda.
Custódia:	Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladora:	Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

15. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

A taxa de administração a ser paga à administradora pelos serviços prestados ao Fundo, incluindo os serviços de controladoria, escrituração e custódia, corresponde ao valor fixo mensal de R$ 1.

A taxa de gestão a ser paga à gestora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao valor fixo mensal de R$ 1.

Todas as remunerações previstas acima serão calculadas sobre o patrimônio líquido do Fundo e apropriadas diariamente com base em 252 dias úteis. As remunerações serão pagas mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

As remunerações fixas serão atualizadas anualmente, a partir da primeira data de integralização das cotas, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que o substitua.

O Fundo não tem taxa de performance e taxa de distribuição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R$ 56 e R$ 32, respectivamente (R$ 74 e R$ 41, respectivamente em 2024).

b) Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2024	
Encargos	**Valores**	**% PL médio**	**Valores**	**% PL médio**
Despesas com consultoria jurídica	81	0,64%	31	0,45%
Taxa de administração	56	0,44%	74	1,07%
Taxa de gestão	32	0,25%	41	0,59%
Despesas do sistema financeiro	14	0,11%	8	0,11%
Auditoria e taxa de custódia	11	0,09%	18	0,26%
Taxa de fiscalização CVM	7	0,05%	12	0,17%
Taxas e impostos	-	0,00%	12	0,17%
Despesas com consultoria imobiliária	-	0,00%	9	0,13%
Demais despesas	33	0,26%	16	0,23%
Total	**480**	**1,84%**	**221**	**3,19%**
PL médio	**12.729**		**6.935**	

16. Política de divulgação de informações

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

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

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

18. Demandas judiciais

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

19. Legislação tributária

a) Tributação do Fundo

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

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

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

20. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora e o gestor, ou as partes a eles relacionados. A Nota explicativa nº 14 demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços.

21. Alterações estatutárias

Em 03 de abril de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024.

Em 02 de maio de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. aprovação da 3ª emissão de cotas da classe júnior, com as seguintes características:
ii. aprovação do suplemento da 3ª emissão de cotas da classe júnior, conforme o anexo que integra a ata.

Em 20 de junho de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. amortização extraordinária e integral das cotas da subclasse sênior do Fundo, de acordo com o regulamento do fundo e disponibilidade de caixa, a ser realizada no dia 25 de junho de 2025, com a reversão destes montantes aos cotistas do Fundo, mediante rateio entre as cotas integralizadas, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, além do encerramento da subclasse;
ii. encerramento da subclasse sênior;
iii. a 4ª emissão de cotas da subclasse subordinada júnior do Fundo;
iv. aprovar o suplemento da 4ª emissão de cotas da subclasse subordinada júnior;
v. aprovação da nova versão do regulamento do Fundo, adaptado às disposições estabelecidas pela Resolução CVM 175 e demais ajustes realizados no regulamento, consolidados no anexo II, que passará a vigorar a partir da presente data; e
vi. alteração remuneração dos prestadores de serviços essenciais, disposto no item 14 do anexo I do regulamento.

Em 01 de agosto de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. aprovação da 5ª emissão de cotas da classe júnior, com as seguintes características:
ii. data de emissão: será a data da primeira integralização de cotas;
   a) forma de colocação: oferta destinada exclusivamente a cotistas do próprio fundo, dispensada de registro, conforme estabelece o art. 8º, inc. II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
   b) valor total da emissão: R$ 3.000;
   c) valor unitário da cota: valor da cota do dia da integralização;
   d) quantidade de cotas: de acordo com o múltiplo da cota do dia da integralizar, perfazendo o montante financeiro da oferta;
   e) aplicação mínima por investidor: não há;
   f) prazo de colocação: até 180 dias, contados da data da primeira integralização de cotas;
   g) possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado: sim; e
iii. aprovação do suplemento da 5ª emissão de cotas da classe júnior, conforme o anexo que integra a ata.

Em 26 de novembro de 2025, por meio do Fato Relevante, foi apurado, por meio dos controles internos do administrador, que ocorreu o resgate integral da totalidade das cotas da referida subclasse sênior, não havendo cotistas remanescentes e estando o saldo patrimonial das subclasses igual a zero, a administradora deliberou, nos termos de suas atribuições, pelo encerramento formal das subclasses, com as devidas providências legais e regulatórias.

22. Eventos subsequentes

Em 27 de janeiro de 2026, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. aprovação da 6ª emissão de cotas da classe júnior, com as seguintes características:
ii. aprovação do suplemento da 6ª emissão de cotas da classe júnior, conforme o anexo que integra a ata.

23. Passivo contingentes

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo figura como terceiro interessado em processos cíveis relacionados a imóveis de sua titularidade. Com base na avaliação de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda nesses processos é classificada como possível, razão pela qual não foi constituída provisão, em conformidade com as práticas contábeis aplicáveis. O montante envolvido nesses processos totaliza R$ 861.

24. Diretor e contador

Vitor Peredo Moscatelli	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ – 124459/O

****