FORTUNE CARBON REMOVAL FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO

CNPJ: 63.550.475/0001-71

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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades)

Fundo com menos de 90 dias de atividades, motivo pelo qual as Demonstrações Financeiras não foram auditadas

FORTUNE CARBON REMOVAL FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO
CNPJ: 63.550.475/0001-71
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades)
Em milhares de reais, exceto quando especificado de outra forma

Demonstração da Posição Financeira

	Quantidade	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO			
Circulante		**29.084**	**100,00**
Títulos e Valores Mobiliários		**29.084**	**100,00**
Outros títulos privados		**29.084**	**100,00**
Créditos de carbono especificados	522.745	29.084	100,00
TOTAL DO ATIVO		**29.084**	**100,00**
PASSIVO			
TOTAL DO PASSIVO		**-**	**-**
PATRIMONIO LIQUIDO		**29.084**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**29.084**	**100,00**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FORTUNE CARBON REMOVAL FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO
CNPJ: 63.550.475/0001-71
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades)
Em milhares de reais, exceto quando especificado de outra forma

Demonstração do Resultado

	Em 31/12/2025
Títulos e Valores Mobiliários	**-**
Outros títulos privados	**-**
Rendimentos de créditos de carbono especificados	-
Demais despesas	**-**
Taxa da administradora	-
Taxa de gestão	-
Taxa de custódia	-
Resultado do período	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades)	-	-	-
Integralização de cotas em ativos	29.084	-	29.084
Resultado líquido do período	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2025	**29.084**	**-**	**29.084**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FORTUNE CARBON REMOVAL FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO
CNPJ: 63.550.475/0001-71
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades)
Em milhares de reais, exceto quando especificado de outra forma

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto

	Em 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Caixa líquido das atividades operacionais	**-**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Caixa líquido das atividades de investimento	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FORTUNE CARBON REMOVAL FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO
CNPJ: 63.550.475/0001-71
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades)
Em milhares de reais, exceto quando especificado de outra forma

1. O Fortune Carbon Removal Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio ("Fundo, Classe ou Classe Única"), é um Fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, da categoria imobiliário, com prazo indeterminado de duração, é um Fundo de Investimento Financeiro regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que são aplicáveis. O Fundo foi constituído em 06 de novembro de 2025 e iniciou suas atividades em 31 de dezembro de 2025.

O Fundo pode ter uma ou mais classes de cotas, devendo o seu Regulamento ser interpretado em conjunto com seus anexos descritivos e apêndices, se houver, e é regido pela Lei º 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pelas Resoluções CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), bem como pelo seu anexo normativo III, e Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alteradas, sem prejuízo das demais normas e diretrizes regulatórias e da autorregulação ("Normas Vigentes"). As classes de cotas possuem forma de condomínio fechado e destinado a investidores profissionais, conforme regulamentação em vigor.

A responsabilidade dos cotistas é ilimitada ao valor por eles subscrito. Neste caso, a Administradora deverá adotar todas as medidas impostas pela norma vigente.

O Fundo está classificado na CVM como um Fiagro Fundo de Investimento Imobiliário.

O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em ativos do agronegócio: (i) cotas de classes e/ou subclasses de Fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), de Fundos de investimento imobiliário ("FII"), de Fundos de investimento em participações ("FIP") e/ou de Fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), desde que referidos FII, FIP e FIDC tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos FIAGRO; (ii) títulos de crédito e valores mobiliários emitidos que integrem as cadeias produtivas do agronegócio; (iii) certificados de recebíveis e outros títulos de securitização emitidos com lastro em ativos financeiros emitidos por pessoas naturais ou jurídicas que integrem as cadeias produtivas do agronegócio; e (iv) outros ativos, títulos e valores mobiliários que venham a ser permitidos aos FIAGRO, inclusive, mas sem limitação, Cédula de Produto Rural ("CPR"), créditos de carbono do agronegócio, e créditos de descarbonização ("CBIO"), nos termos das Normas ("Ativos-Alvo"), observado o disposto nesta Política de Investimento; e (b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de Ativos Financeiros (conforme abaixo definido), conforme disposto na Política de Investimentos.

A Classe de Cotas do Fundo poderá aplicar mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido em quaisquer Ativos-Alvo, observado os Limites de Concentração.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, ou de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários, especialmente a Resolução CVM n° 175.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao dia 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), razões pelas quais não são comparativas, e foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 30 de março de 2026.

3. Principais políticas contábeis

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe destacam-se:

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos e por aplicações em cotas de Fundos de investimento de renda fixa que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), o Fundo não possui saldo de caixa e equivalentes de caixa.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

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 os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por pelas cotas de Fundo de investimento não imobiliário regidos pela Resolução CVM n° 175, por cotas de Fundos de investimento em direitos creditórios e cotas de Fundo de investimento imobiliário, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos Fundos investidos, por Fundos de investimento imobiliário listados, cujos preços são divulgados pela Bolsa de Valores (“B3”) e por certificado de recebíveis imobiliário e certificados de recebíveis do agronegócio.

e. Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com os critérios definidos no CPC 25, 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

4. Títulos e valores mobiliários

a. Créditos de carbono especificados

Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), o Fundo possuía a seguinte posição de créditos de carbono:

Ativo	Quantidades	Safra	Data de entrega	Garantias	Valor de mercado
Crédito de Carbono A	53.632	01 jan 2021 – 31 dez 2021	31/12/2025	Sem garantias	4.520
Crédito de Carbono B	833	01 jan 2019 – 31 dez 2019	31/12/2025	Sem garantias	62
Crédito de Carbono C	213.948	01 jan 2018 – 31 dez 2018	31/12/2025	Sem garantias	12.425
Crédito de Carbono D	25.000	01 jan 2019 – 31 dez 2019	31/12/2025	Sem garantias	1.175
Crédito de Carbono E	11.000	01 jan 2018 – 31 dez 2018	31/12/2025	Sem garantias	486
Crédito de Carbono F	188.798	01 jun 2017 – 31 dez 2019	31/12/2025	Sem garantias	5.629
Crédito de Carbono G	29.534	01 jan 2019 – 31 dez 2019	31/12/2025	Sem garantias	4.787
Total					**29.084**

Em 30 de dezembro de 2025 através da celebração dos instrumentos “Contrato Principal de Compra e Venda de Redução de Emissões” e “Ordem de compra nos termos do Contrato”, o Fundo adquiriu a quantidade de 522.745 créditos de carbonos especificados. O ativo foi quitado e utilizado como integralização de cotas no Fundo mediante a entrega de ativos.

Movimentação	**R$**
Saldo Inicial em 31/12/2025	**-**
(+) Integralização créditos de carbono	29.084
(+) Resultado com créditos de carbono	-
Saldo Final em 31/12/2025	**29.084**

5. Gerenciamento e fatores de riscos

Os fatores de risco atualizados a que a Classe, as Subclasses, se houver, e os Cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no Informe Anual, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os

potenciais investidores ler atentamente referido documento.

Cada Cotista, ao aderir ao Regulamento, por meio do respectivo termo de adesão ao Regulamento, deverá afirmar ter ponderado de forma independente e fundamentada a adequação do investimento implementado pelo Fundo em vista do seu perfil de risco, condição financeira e em virtude da regulamentação aplicável.

A materialização de qualquer dos riscos poderá gerar perdas à Classe e aos Cotistas. Nesta hipótese, exceto se agirem com comprovada culpa ou dolo, de forma contrária à lei, ao Regulamento e aos atos normativos expedidos pela CVM, a administradora e a gestora não serão responsabilizados, entre outras.

A Administradora Fiduciária não poderá, em hipótese alguma, ser responsabilizada por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo e dos Fundos Investidos, depreciação dos ativos financeiros da carteira do Fundo e/ou dos Fundos Investidos, descumprimento dos limites legais estabelecidos nos regulamentos dos Fundos investidos (exceto no caso de Fundos Investidos administrados e geridos pela Administradora Fiduciária), por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou dos Fundos Investidos ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a Administradora Fiduciária responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a

capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo:

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os Fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. 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 inexistentes demanda e negociabilidade. 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. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos Ativos investidos: A administradora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Liquidez: Os Fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (atualmente revogada em substituição a RCVM 175), os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13 (atualmente revogada), ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da

carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: 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 de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os Fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único,

inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco dos Ativos Imobiliários:

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida

tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relacionado à existência de contingências nos Imóveis: O Fundo pode adquirir, por meio de leilão ou não, imóveis ou direitos reais sobre imóveis que contenham ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza. Tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre os respectivos imóveis e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigações de fazer ou não fazer referentes aos respectivos imóveis. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos referidos imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas. A eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade, ou estejam envolvidos em ações judiciais, processos administrativos, processos de recuperação judicial, falência ou liquidação judicial ou extrajudicial, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames, existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no

âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

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

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

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a

rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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 de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que

esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, a administradora, a Gestora e a Consultoria não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: 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.

Riscos Referentes à Primeira Emissão:

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a administradora, a Consultoria e/ou a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 (atualmente revogada em substituição a RCVM 175). Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

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

Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de

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

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

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

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as

partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

O Fundo Poderá ter Dificuldades para Negociar e Realizar a Venda de Empreendimentos Imobiliários Conforme Originalmente Planejado - O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financia- mento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o Fundo realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá alienar os Ativos Imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o Fundo estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactara negativamente o Fundo e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis. Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber ativos imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

Risco Legal: A RCVM 175 é um novo marco para indústria de fundos de investimento no Brasil, uma vez que promoveu importantes mudanças estruturas dos fundos de investimento com a criação das classes e subclasses de cotas, por exemplo. Toda essa nova dinâmica regulatória dependerá de novo entendimento, não só pelo mercado financeiro, mas sobretudo pelos operadores do Direito, advogados, juízes, entre outros. Isso significa que decisões e manifestações equivocadas a respeito do Fundo e das Classes podem vir a serem pronunciadas, causando prejuízo às Classes e às Cotas. Além disso, mudanças nas leis, regulamentações ou entendimentos jurisprudências são, por várias vezes, modificados, e sendo assim tais mudanças podem vir a afetar negativamente as Classes e consequentemente os Cotistas.

Interrupção dos Serviços pelos Prestadores Contratados pelo Fundo: Eventual interrupção da prestação de serviços pelos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive no caso de sua substituição, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento das Classes e do Fundo. Isso poderá levar a prejuízos à Classe e ao Fundo ou, até mesmo, à sua liquidação antecipada.

Outros Riscos:

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.

6. Instrumentos Financeiros Derivativos

O Fundo poderá aplicar recursos em instrumentos financeiros derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), o Fundo não realizou operações com derivativos.

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

As cotas de cada Classe do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas, mantidas pela Administradora em conta de depósito em nome dos cotistas e conferem iguais direitos e obrigações a todos os Cotistas da Classe.

A Administradora acatará pedidos de aplicação de recursos na Classe de cotas do Fundo e/ou de resgate e/ou amortização de suas cotas em Dias Úteis, independentemente da praça em que os cotistas da Classe estiverem localizados.

Não são considerados “Dias Úteis” os sábados, domingos e feriados nacionais do Brasil, sendo certo que feriados municipais e estaduais serão considerados Dias Úteis, se houver funcionamento regular dos ambientes da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e demais mercados em que o Fundo atue.

Caso a Classe de cotas do Fundo atue em mercado no exterior, quando recepcionado pedido de aplicação e/ou resgate e/ou amortização de cotas em data que, embora Dia Útil no Brasil, seja feriado nacional nos países no qual a Classe de Cotas do Fundo invista ou utilize como veículo de investimento para eventuais ativos descritos na política de investimento, o valor da cota a ser utilizado é a do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente a data do pedido, desde que a solicitação de aplicação de recursos, resgate e/ou de amortização de cotas seja realizada dentro do horário estabelecido na respectiva classe.

Os pedidos de aplicação, resgate e/ou amortizações realizado fora dos Dias Úteis, ou após o horário de movimentação estabelecido na respectiva Classe de Cotas do Fundo, serão consideradas como recebidas pela Administradora no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao dia do pedido.

A Classe de Cotas do Fundo poderá realizar amortizações de cotas a exclusivo critério da Gestora, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à Administradora.

A Gestora deverá encaminhar a solicitação à Administradora, com antecedência de5 (cinco) dias úteis à data da liquidação financeira, contendo no mínimo, mas não se limitando, o valor bruto a ser amortizado.

A base de cálculo da amortização será a cota de fechamento o dia útil anterior a data da liquidação financeira.

As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução do número de cotas emitidas, sendo que o valor estabelecido para amortização estará sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais previstas na legislação aplicável.

As integralizações e as amortizações de cotas do Fundo podem ser efetuadas em documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível, B3 S.A – Brasil, Bolsa e Balcão, ou qualquer outro instrumento de transferência autorizado pelo Banco Central do Brasil.

As cotas de cada uma das Classes do Fundo, quando constituída na forma de condomínio fechado, serão colocadas junto ao Público-Alvo por meio de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme condições estabelecidas na respectiva Classe de Cotas, no respectivo instrumento de aprovação da emissão, e demais documentos da Oferta Pública de Classe de Cotas de Fundo de Investimento.

As Cotas de Classes do Fundo, quando constituída na forma de condomínio fechado, poderão ser negociadas no mercado secundário, de forma privada ou via mercado de balcão organizado, desde que previamente comunicado a Administradora e autorizado expressamente, em razão do cumprimento das regras regulatórias e de elegibilidade. A negociação fica condicionada ao Cotista apresentar a Solicitação de Transferência de Valores Mobiliários (“STVM”) devidamente formalizada, bem como o comprovante dos recolhimentos tributários devidos na operação, se for o caso, sob pena de sua não efetivação.

A transferência de titularidade das cotas do Fundo está condicionada à verificação pela Administradora do atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, no competente Anexo e/ou Apêndice e na Resolução CVM 175/22, devendo o cedente solicitar e encaminhar a Administradora toda documentação suporte para a transferência parcial ou total das cotas para o cessionário.

As Cotas de Classes do Fundo, quando constituída na forma de condomínio fechado não contarão com resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação antecipada da Classe de Cotas do Fundo, e/ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Nas Classes de Cotas caso do encerramento do Fundo pelo término do prazo de duração, as cotas serão resgatadas pelo valor apurado no último dia do prazo de duração e o respectivo pagamento ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis subsequente ao término do prazo de duração do Fundo. O pagamento poderá ser postergado em caso de questões operacionais, devidamente comprovados.

No caso do encerramento da Classe fechada do Fundo pelo término do prazo de duração, as cotas serão resgatadas pelo valor apurado no último dia do prazo de duração e o respectivo pagamento ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis subsequente ao término do prazo de duração do Fundo. O pagamento poderá ser postergado em caso de questões operacionais, devidamente comprovados.

A Classe de Cotas do Fundo, quando constituída na forma de condomínio fechado, poderá emitir novas cotas mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas que definirá a quantidade máxima e mínima, o valor da emissão e demais características, devendo ser considerado o disposto abaixo, quando elegível.

Na emissão de novas cotas, para fins de conversão de cotas, será considerado o valor da cota do próprio dia da integralização, observada as regras de aplicação, resgate e movimentação da respectiva Classe.

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar por uma nova distribuição de cotas, os recursos recebidos pela Classe de Cotas do Fundo a título de integralização de cotas deverão ser escriturados separadamente das demais aplicações do Fundo, até o encerramento da distribuição, período em que deverão estar aplicados em títulos públicos federais, operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de Fundos de investimento classificados.

Durante o período de distribuição de cotas da Classe do Fundo, se a quantidade mínima de cotas definida na Assembleia Geral de Cotistas for atingida, as importâncias recebidas podem ser investidas na forma prevista na Classe de cotas.

A Administradora em conjunto com a Gestora, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe de Cotas do Fundo, poderá realizar novas emissões de Cotas das Classes do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais).

Em qualquer hipótese de emissão de novas Cotas em quaisquer das Classes do Fundo, deverá ser observado:

i. o valor de cada nova Cota será fixado com base no valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido da Classe de Cotas do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado na data específica da emissão das novas Cotas;

ii. aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe de Cotas do Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas,

na proporção do número de Cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, cuja data-base dos Cotistas com direito de preferência será informada na documentação de cada oferta de novas Cotas do Fundo;

iii. na nova emissão de Cotas da Classe do Fundo, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou, não havendo interesse entre os Cotistas, o direito de preferência poderá ser cedido à terceiros, desde que assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e de acordo com os procedimentos aplicáveis pela Administradora, devendo ser verificado nos documentos de emissão das novas Cotas a efetiva possibilidade de cessão de direito de preferência; e

iv. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM 175.

As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela 16 B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Anexo do Regulamento. A administradora fica, nos termos do Anexo do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), houve integralização de 29.083,675630 cotas no montante de R$ 29.084, através de integralização em ativos.

Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), não houve resgate e/ou amortização de cotas.

8. Distribuição de rendimentos

Será distribuído em respeito à legislação e normativas vigente e de forma deliberada

e discricionária pela Gestora, dispensado de qualquer ato ou assembleia.

Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), não houve distribuição de rendimentos.

9. Evolução e rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Rentabilidade %
Em 31/12/2025 (*)	-	1.000,000000	-

(*) data de início das atividades

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Planner Corretora de Valores S.A.
Gestão:	SFI Investimentos Ltda.
Custódia:	Planner Corretora de Valores S.A.
Escriturador:	Planner Corretora de Valores S.A.
Distribuidor:	Planner Corretora de Valores S.A.

11. Encargos do Fundo

Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), o Fundo não provisionou e nem debitou encargos e despesas.

12. Remuneração dos Prestadores de Serviços

Taxa de Administração: Taxa de 0,20% (vinte centésimos percentuais) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observando-se um valor mínimo mensal de R$ 15,667 (quinze mil seiscentos e sessenta e sete reais), que será corrigido pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses contados a partir do início de funcionamento do Fundo.

Taxa de Gestão: Taxa de 0,50% (cinquenta centésimos percentuais) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observando-se um valor mínimo mensal de R$ 12 (doze mil), que será corrigido pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses contados a partir do início de funcionamento do Fundo.

Taxa de Custódia: Taxa fixa de R$ 1 (hum mil reais) mensais.

Não é aplicável taxa de performance, de entrada e de saída.

Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), o Fundo não provisionou

montantes destinados as taxas acima descritas.

13. Atos societários

Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), o Fundo não realizou deliberações em assembleia.

14. Política de divulgação das informações

A administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

15. Informações tributárias

O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor nesta data e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável ao cotista de cada classe e ao Fundo, bem como demais previsões. O tratamento tributário aqui descrito pode ser alterado a qualquer tempo, seja por meio da instituição de novos tributos, seja por meio da majoração de alíquotas vigentes.

A tributação aplicável ao cotista, como regra geral, é a seguinte:

i. O Cotista está sujeito à cobrança do IOF/Títulos à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas da classe, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0%

(zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias;

ii. Sobre os rendimentos e ganhos auferidos pelo cotista incide o Imposto de Renda na Fonte. Para os rendimentos auferidos a partir de 01 de janeiro de 2005, a alíquota será fixa de 20% (vinte por cento). Caso Fundo possua ao menos 50 cotistas, seja destinado ao público em geral e suas costas negociadas em bolsa, os investidores pessoa física ficarão isentos do imposto.

No caso de amortização de cotas, o imposto deverá incidir sobre o valor que exceder o respectivo custo de aquisição, em relação à parcela amortizada, proporcionalmente aos juros amortizados, à alíquota aplicável com base no prazo médio da carteira.

Na alienação de cotas de classe fechada do Fundo a terceiros, o ganho líquido (diferença positiva entre o preço de venda e o respectivo custo de aquisição) auferido está sujeito ao imposto de renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o imposto de renda ser apurado pelo próprio cotista, que observará a seguinte regra:

a) Pessoa Física: a tributação é definitiva, não sendo tais ganhos incluídos no cômputo do imposto de renda sobre rendimentos sujeito ao ajuste anual;

b) Pessoa Jurídica: a tributação será antecipação do imposto de renda devido ao final do ano; e

c) Pessoa jurídica isenta de imposto de renda: o imposto de renda incidente sobre ganhos líquidos mensais será considerado definitivo, tal como ocorre com as pessoas físicas.

Os cotistas de classes abertas e fechadas, exceto as classificadas e enquadradas como (i) ações (mínimo de 67% (sessenta e sete por cento) aplicado em ativos elencados e enquadrados com o artigo 21 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023), (ii) direitos creditórios (mínimo de 67% (sessenta e sete por cento) aplicado em ativos definidos como direitos creditórios na regulamentação do Conselho Monetário Nacional, bem como o Fundo esteja enquadrado como entidade de Investimento, no moldes do artigo 23 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023), (iii) fundo de investimento em participações – FIP (que respeitem os requisitos de alocação, enquadramento e reenquadramento de carteira previstos na RCVM nº 175/2022, bem como o Fundo esteja enquadrado como entidade de Investimento, no moldes do artigo 23 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023) e (iv) ETF - Exchange Traded Fund, com exceção do ETF – Renda Fixa (que respeitem os requisitos de alocação, enquadramento e reenquadramento de carteira previstos na RCVM nº 175/2022 e artigo 22 da Lei 14.754, bem como o Fundo esteja enquadrado como entidade de Investimento, no moldes do artigo 23 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023) serão tributados na modalidade come-cotas no último dia dos meses de maio e novembro de cada ano, observadas as seguintes alíquotas:

a) Se classificado como Longo Prazo: 15% (quinze por cento) sobre a variação positiva da cota desde a aplicação, ou da última incidência do come-cotas, o

que tiver ocorrido por último; e

b) Se classificado como Curto Prazo: 20% (vinte por cento) sobre a variação positiva da cota desde a aplicação, ou da última incidência do come-cotas, o que tiver ocorrido por último; e

As classes classificadas ou enquadradas como ações (mínimo de 67% (sessenta e sete por cento) aplicado em ativos elencados e enquadrados com o artigo 21 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023), serão exclusivamente tributadas à alíquota de 15% (quinze por cento) quando do resgate e/ou amortização de cotas da respectiva classe.

As classes classificadas como entidades de investimento (artigo 23 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023) e enquadradas como Fundo de Investimento, para os fins da lei, em (i) direitos creditórios, (ii) em participações – FIP, e (iii) ETF - Exchange Traded Fund, com exceção do ETF – Renda Fixa e que respeitem todos os requisitos mencionados no parágrafo anterior e determinados pela Lei 14.754, serão exclusivamente tributadas à alíquota de 15% (quinze por cento) quando do resgate e/ou amortização de cotas ou distribuição de rendimentos da respectiva classe.

As classes classificadas como imobiliário possuem tributação específica no que tange ao pagamento de rendimentos que serão tributados a alíquota única de 20% (vinte por cento).

São isentos os rendimentos do conjunto de cotistas pessoa física ligadas de classe Imobiliária detentores de menos de 30% (trinta por cento) das cotas da classe em circulação, e desde que o FUNDO conte com no mínimo 100 (cem) cotistas, e a classe de cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a classe de cotas classificada como imobiliária que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Os cotistas pessoas físicas ou jurídicas não residentes será aplicada a tributação da regulamentação em vigor.

A tributação aplicável à carteira do Fundo, como regra geral, é a seguinte:

a) As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia;

b) Os rendimentos e ganhos apurados nas operações da carteira do Fundo são isentos de Imposto de Renda; e

c) Na hipótese de o Fundo realizar investimentos no exterior, o Fundo pode estar sujeito à incidência de outros tributos, adicionalmente aos mencionados acima.

16. Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 (início das atividades), o Fundo não mantinha não com partes relacionadas ao Fundo.

17. 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.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, esclarece-se que o fundo de investimento em questão possui menos de 90 dias de existência, razão pela qual não há obrigatoriedade de apresentação de demonstrações financeiras auditadas neste período inicial.

A Administradora, considerando a facultatividade da auditoria para fundos recém-constituídos, optou por não contratar serviços de auditoria independente para este exercício. Dessa forma, não houve auditoria externa realizada sobre as demonstrações financeiras do fundo.

Esta política está em conformidade com a regulamentação vigente e visa assegurar a adequada observância das normas aplicáveis, preservando a transparência e a independência dos processos de administração.

19. Outros assuntos

Medida provisória nº 1.303/2025 (perda eficácia)

Conforme a Medida Provisória n° 1.303, de 11 de junho de 2025, os rendimentos distribuídos às cotistas pessoas físicas pelos FII e pelos Fiagro cujas cotas fossem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado ficariam sujeitos à retenção do imposto sobre a renda à alíquota de 5% (cinco por cento), quando possuíssem, no mínimo, cem cotistas.

Com a edição da Medida Provisória nº 1.303/2025, ficariam isentos do imposto sobre a renda os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras dos FII e dos Fiagro.

Os rendimentos de aplicações financeiras no país, ficariam sujeitos à retenção na fonte do IRRF à alíquota de 17,5% sobre os pagamentos de juros, amortização, resgate, liquidação ou alienação das aplicações financeiras.

As alterações previstas na MP 1.303 passariam a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2026, mas ela não foi votada dentro do prazo legal e perdeu a sua eficácia, mantendo-se as regras atuais.

20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Não houve evento subsequente até à publicação destas demonstrações financeiras que requeresse divulgação.

Administradora	**Contadora**
Planner Corretora de Valores S.A.	Dolores Aparecida de Faria Oliveira CRC 1SP 164555/O-2

***