N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

SERRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.388.168/0001-02

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE
31/12/2025 - EXERCÍCIO

Conteúdo

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

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

SERRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Opinião Com Ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Serra Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 11 de outubro de 2025 (transferência) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Serra Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 11 de outubro de 2025 (transferência) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base Para Opinião Com Ressalva

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Conforme descrito na nota explicativa nº 16 – Distribuição de Rendimentos, o montante apurado passível de distribuição totaliza R$ 2.951 mil, dos quais R$ 705 mil foram distribuídos no primeiro semestre de 2025. Contudo, o valor remanescente de R$ 2.246 mil não foi evidenciado de forma segregada na demonstração das mutações do patrimônio líquido nem no balanço patrimonial relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Adicionalmente, verificamos que a referida distribuição foi deliberada em 05 de março de 2026, com o respectivo pagamento realizado em 13 de março de 2026.

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

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Além do assunto descrito na seção intitulada "Base para opinião com ressalva", determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

MENSURAÇÃO DOS ESTOQUES DE IMÓVEL DESTINADOS A VENDA

O Fundo possui imóveis no montante de R$ 62.128 mil destinados à venda. Esses imóveis são, inicialmente, contabilizados pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização. Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido a sua da representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade dos estoques mantidos para venda, bem como, a complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os estoques de imóveis destinados a venda, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras dos imóveis adquiridos; (ii) realização de testes, por amostragem, para verificação da existência e adequação dos custos adicionais, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis aos estoques; e (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização dos estoques de imóveis registrados no Fundo. Consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva

razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 25 de março de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

Serra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.388.168/0001-02

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

		31/12/2025			31/12/2024		
Ativo	**Nota**	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimônio líquido**	**Quant.**	**R$**	**% sobre o patrimônio líquido**
Ativo circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	3.2		**857**	**3,77**		**14**	**0,11**
Disponibilidades			**483**	**2,13**		**1**	**0,01**
Banco conta movimento	4		483	2,13		1	0,01
Cotas de fundos de investimentos			**374**	**1,65**		**13**	**0,10**
Cotas de fundos de renda fixa	4.1	192	374	1,65	8	13	0,10
Outros créditos			**203**	**0,89**		**3**	**0,02**
Outros valores a receber			200	0,88		-	-
Despesas antecipadas			3	0,01		3	0,02
Direitos reais sobre bens imóveis							
Estoques	5.a		**62.128**	**273,39**		**12.737**	**100,29**
Imóveis para venda em construção			49.391	217,34		-	-
Terrenos			12.737	56,05		12.737	100,29
Total do ativo			**63.188**	**278,06**		**12.754**	**100,43**
Passivo circulante			**40.463**	**178,06**		**54**	**0,43**
Valores a pagar			**40.463**	**178,06**		**54**	**0,43**
Taxa de administração	13		13	0,06		14	0,11
Taxa de gestão	13		35	0,15		27	0,21
Auditoria e custódia			21	0,09		10	0,08
Obrigações por aquisições de imóveis			40.390	177,73		-	-
Demais pagamentos			4	0,02		3	0,02
Total do passivo			**40.463**	**178,06**		**54**	**0,43**
Patrimônio líquido			**22.725**	**100,00**		**12.700**	**100,00**
Total do patrimônio líquido e do passivo			**63.188**	**278,06**		**12.754**	**100,43**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Serra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.388.168/0001-02

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

Demonstração do Resultado do Período de 11 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, do período de 1° de janeiro de 2025 a 10 de outubro de 2025 (transformação), e do período de 19 de junho de 2024 a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Período de 11/10/2025 a 31/12/2025	Período de 01/01/2025 a 10/10/2025	Período de 19/06/2024 a 31/12/2024
Imóveis em estoque		**1.189**	**2.401**	**-**
Receitas com aluguéis		1.194	2.406	-
Despesa com tributos municipais e federais		(5)	(5)	-
Títulos e valores mobiliários		**17**	**51**	**-**
Cotas de fundo de investimento		**17**	**51**	**-**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	4.1	17	51	-
Outras receitas		**216**	**-**	**-**
Outras receitas diversas		216	-	-
Demais despesas		**(359)**	**(350)**	**193**
Despesa com juros e atualização monetária de aquisição de imóveis	5.c	(9)	(99)	-
Taxa de administração	9	(34)	(133)	(86)
Taxa de gestão	9	(26)	(42)	(82)
Taxa de fiscalização CVM		(2)	(6)	(5)
Despesas do serviço financeiro		(5)	(21)	-
Assessoria e consultoria		(211)	(9)	(3)
Auditoria e custódia	9	(13)	(38)	(19)
Outras despesas		(59)	(2)	388
Resultado líquido do período		**1.063**	**2.102**	**193**
Quantidades de cotas integralizadas - Cotas		229,591012	208,776602	146,258113
Lucro líquido por cota integralizado - R$		4.629,972196	10.070,289683	1.320,486746

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Serra Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.388.168/0001-02

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 11 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, do período de 1° de janeiro de 2025 a 10 de outubro de 2025 (transformação), e do período de 19 de junho de 2024 a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Amortizações de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido
Em 19 de junho de 2024	**237.447**	**(236.133)**	**11.020**	**12.334**
Integralização de cotas no período	173	-	-	173
Resultado líquido de período	-	-	193	193
Em 31 de dezembro de 2024	**237.620**	**(236.133)**	**11.213**	**12.700**
Integralização de cotas no período	5.565	-	-	5.565
Distribuição de rendimentos	-	-	(705)	(705)
Resultado líquido de período	-	-	2.102	2.102
Em 10 de outubro de 2025	**243.185**	**(236.133)**	**12.610**	**19.662**
Integralização de cotas no período	2.000	-	-	2.000
Resultado líquido de período	-	-	1.063	1.063
Em 31 de dezembro de 2025	**245.185**	**(236.133)**	**13.673**	**22.725**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Serra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.388.168/0001-02

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 11 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, do período de 1° de janeiro de 2025 a 10 de outubro de 2025 (transformação), e do período de 19 de junho de 2024 a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 11/10/2025 a 31/12/2025	Período de 01/01/2025 a 10/10/2025	Período de 19/06/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+/-) Rendimentos cotas de fundos de investimento	17	51	-
(+) Recebimento de aluguéis	1.350	2.250	-
(-) Pagamento da taxa de administração	(21)	(142)	(80)
(-) Pagamento da taxa de gestão	(10)	(50)	(74)
(-) Pagamento da taxa de custódia	(1)	(16)	(13)
(-) Pagamento da taxa de fiscalização CVM	-	(7)	-
(-) Pagamento de taxa de consultoria	(211)	(9)	-
(-) Pagamento de auditoria externa	-	(11)	(19)
(-) Pagamento de despesas tributárias	-	(5)	-
(-) Demais pagamentos e recebimentos	(127)	(45)	(18)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**997**	**2.016**	**(204)**
(-) Aquisição de propriedades para venda	(2.924)	(5.746)	-
(-) Custos incorporados a propriedades para venda	(157)	(203)	-
(-) Distribuição de rendimentos aos cotistas	-	(705)	-
(=) Caixa líquido das atividades de investimentos	**(3.081)**	**(6.654)**	**-**
(+) Integralizações de cotas	2.000	5.565	173
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	**2.000**	**5.565**	**173**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(84)**	**927**	**(31)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	941	14	45
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	857	941	14
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(84)**	**927**	**(31)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

1. Contexto operacional

O Serra Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente Serra Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em Classe Única, disciplinado pela RCVM 175, seu anexo normativo III e regido por seu regulamento e o anexo da Classe, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe é constituída sob o regime fechado, de modo que as cotas somente poderão ser resgatadas em virtude de liquidação da Classe, em conformidade com o disposto no regulamento.

A Classe possui responsabilidade ilimitada dos cotistas ao valor por eles subscrito e/ou integralizado.

A Classe é exclusivamente destinada a investidores profissionais.

As cotas da Classe poderão ser detidas na sua totalidade por um único cotista.

A Classe não divulga lâmina, por destinar-se a investidores profissionais.

A Classe tem prazo de duração indeterminado, contado da data de início do Fundo, podendo ser liquidada por deliberação da assembleia geral, em conformidade com o disposto no regulamento e no anexo da Classe única.

A Classe não é dividida em subclasses.

A Classe do fundo busca a valorização de suas cotas, por meio da aplicação dos recursos da classe do fundo em ativos imobiliários. O objetivo da Classe é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra, venda, locação e arrendamento dos imóveis ou, ainda, dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As aplicações realizadas no fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, da administradora, do consultor especializado ou da Gestora que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos

integrantes da carteira do Fundo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) devidamente aprovados pela CVM.

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas para o período de 11 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administração em 25 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

Caixa e equivalentes de caixa	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades	483	1
Cotas de fundos de investimentos	374	13
Total	**857**	**14**

3.3 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.

3.4 Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros Data

de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

(a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
(b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

- ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

(a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
(b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

(a) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

3.5 Direitos reais sobre bens imóveis

a) Estoques

Imóveis destinados para venda em construção são mensurados por meio do menor valor entre o valor de custo de aquisição e o valor realizável líquido, conforme artigo 11 da Instrução Normativa da CVM 516/11.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.7 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7 Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo

integralizadas ao final de cada exercício.

3.8 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou 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 prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Além do representado como disponibilidades no balanço no montante de R$ 483 (R$ 1 em 2024) as demais rubricas classificadas como Caixa e equivalentes de caixa estão apresentadas na sequência pelo seu montante, sua natureza, e suas faixas de vencimento, sendo os valores de custo atualizados pelos rendimentos auferidos e os valores de mercado dos títulos e valores mobiliários, eram os seguintes:

4.1 Cotas de fundos de investimentos

O Fundo possui aplicações em cotas de fundos de investimento sem carência para resgate apresentados da seguinte forma:

	31/12/2025		
	Quantidades de cotas	**Valor justo (R$)**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos de renda fixa	**192**	**374**	
GV Cash Renda Fixa Ref. DI	192	374	Não se aplica
Total	**192**	**374**	

	31/12/2024		
	Quantidades de cotas	**Valor justo (R$)**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos de renda fixa	**8**	**13**	
GV Cash Renda Fixa Ref. DI	8	13	Não se aplica
Total	**8**	**13**	

No período de 11 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, as operações com cotas de fundos de investimento geraram resultado de R$ 17, no período de 01 de janeiro de 2025 a 10 de outubro de 2025 (Data de transferência) R$ 51 e no período de 19 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento não geraram resultado.

5. Direitos reais sobre bens imóveis

5.1 Estoques

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os imóveis integrantes na carteira do Fundo estão assim apresentados:

Imóveis para venda em construção

Imóveis	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Granoscar Ibirá 122ª (v) e (vii)	10.815	-
Granoscar Ibirá 232ª (vi) e (viii)	23.218	-
Rua dos Açores, nº 145 (ix)	15.358	-
Total	**49.391**	**-**

Terrenos

Terrenos	**IN 516**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
F. Sítio Santa Clara A (i)	TER-V	4.723	4.723
F. Sítio Santa Clara B (ii)	TER-V	1.527	1.527
F. Sítio Santa Clara C (iii)	TER-V	1.569	1.569
S. Sítio Santa Clara(iv)	TER-V	4.918	4.918
Total		**12.737**	**12.737**

a. Movimentação no período

Saldo em 31 de dezembro de 2024	**12.737**
(+) Aquisição de propriedades para venda	48.733
(+) Custos incorporados a propriedades para venda	668
(-) Despesa com juros e atualização monetária de aquisição de imóveis	(10)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**62.128**

Não houve movimentação no saldo dos imóveis de 18 de junho de 2024 a 31 de dezembro de 2024.

b. Descrição dos ativos

TER-V – Terrenos para a venda

Em 18 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo), o saldo de R$ 12.737 é decorrente da operação de crédito inicialmente adquirida pelo Fundo através do contrato de Cessão de Créditos, Sem Coobrigação, Direitos, Obrigações e Outras Avenças, firmado em 09 de novembro de 2023, no qual pagou ao cedente o montante de R$ 200, cujo as garantias eram 04 (quatro) imóveis, assentados nas matrículas nº 17.028, 11.358, 11.359 e 11.360.

Conforme respectivas matrículas, em 29 de dezembro de 2023, o cedente transferiu a totalidade dos créditos e direitos, assim como suas obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária.

(i) F. Sítio Santa Clara A

Terreno sob a matrícula 11.358, composta por terreno com uma parte das construções da unidade de abatedouro do frigorífico Itabom com portarias de funcionários/visitantes e caminhões, refeitório, galpão para descanso de aves, depósito e pátios para estacionamento de caminhões.

Para o encerramento do exercício do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administração manteve o valor do terreno pelo montante estipulado na transformação do Fundo, obtido através de laudo de avaliação. O valor apresentado corresponde ao valor de liquidação forçada do terreno.

(ii) F. Sítio Santa Clara B

Terreno sob a matrícula 11.359, formado por dois terrenos contíguos e livres, com poços artesianos.

Para o encerramento do exercício do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administração manteve o valor do terreno pelo montante estipulado na transformação do Fundo, obtido através de laudo de avaliação. O valor apresentado corresponde ao valor de liquidação forçada do terreno.

(iii) F. Sítio Santa Clara C

Terreno sob a matrícula 11.360, formado por dois terrenos contíguos e livres, com poços artesianos.

Para o encerramento do exercício do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administração manteve o valor do terreno pelo montante estipulado na transformação do Fundo, obtido através de laudo de avaliação. O valor apresentado corresponde ao valor de liquidação forçada do terreno.

(iv) S. Sítio Santa Clara

Terreno sob a matrícula 17.028, composto por uma chácara com uma Casa, Piscina, Edícula e ampla área aberta. O imóvel faz divisa com um córrego e de acordo com o Código Florestal brasileiro (Lei nº 12.651) possui uma faixa não edificante de 30m a partir do leito do córrego área está denominada APP (Área de Preservação Permanente). Está área foi estimada em 9.416,00 m² e será ponderada nos cálculos.

Para o encerramento do exercício do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administração manteve o valor do terreno pelo montante estipulado na transformação do Fundo, obtido através de laudo de avaliação. O valor apresentado corresponde ao valor de liquidação forçada do terreno.

(v) Granoscar Ibira 122ª

Denominação: Apartamento nº 122A localizada no 12º andar, TORRE A do condomínio “GRANOSCAR IBIRAPUERA”
Endereço: Avenida Indianópolis, nºs 476, 496, 520, 546 e 564, esquina com a Alameda dos Anapurus, Alameda dos Nhanbiquaras, nºs 367, 391 e 393 e Avenida Acoçê nº 509.
Descrição: Trata-se de uma Unidade Autônoma
Registro: matrícula nº 266.697

O preço certo e ajustado da venda do imóvel é de R$ 10.815, que deverá ser pago pelo Fundo, da seguinte forma:

a) R$ 1.000 (um milhão de reais), corresponde a 9,25% do valor total do preço do imóvel de entrada.

b) O valor de R$ 4.500 (quatro milhões e quinhentos mil reais), em 45 (quarenta e cinco) parcelas mensais e consecutivas, sem juros, no valor unitário de R$ 100 (cem mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/12/2025 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até final liquidação.

c) O valor de R$ 5.315 (cinco milhões e trezentos e quinze mil e duzentos e sete reais e oitenta e seis centavos), em parcela única, sem juros, com vencimento para 25/10/2029.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo detém 100% do apartamento.

Para o encerramento do exercício do Fundo em 31 de dezembro de 2025, a Administração manteve o valor do apartamento pelo montante estipulado na transformação do Fundo, obtido através de laudo de avaliação. O valor apresentado corresponde ao valor de liquidação forçada do apartamento.

(vi) Unidade Autônoma – Office nº 407 localizada no 4 º andar, Torre C

O empreendimento será implantado no imóvel localizado na Avenida Indianópolis, nºs 476, 496, 520, 546 e 564, esquina com a Alameda dos Anapurus, Alameda dos Nhanbiquaras, nºs 367, 391 e 393 e Avenida Acoçê nº 509 com o Memorial de Incorporação devidamente registrado, sob R.01 na matrícula nº 266.697 do 14º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo-SP em 25/09/2025.

(vii) Unidade Autônoma – Office nº 303 localizada no 12 º andar, Torre C do Condomínio "Granoscar Ibirapuera"

Empreendimento será implantado no imóvel localizado na Avenida Indianópolis, nºs 476, 496, 520, 546 e 564, esquina com a Alameda dos Anapurus, Alameda dos Nhanbiquaras, nºs 367, 391 e 393 e Avenida Acoçê nº 509 com o Memorial de Incorporação devidamente registrado, sob R.01 na matrícula nº 266.697 do 14º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo-SP em 25/09/2025.

(viii) Granoscar Ibira 232ª

Denominação: Apartamento nº 232A localizada no 23º andar, TORRE A do condomínio "GRANOSCAR IBIRAPUERA"
Endereço: Avenida Indianópolis, nºs 476, 496, 520, 546 e 564, esquina com a Alameda dos Anapurus, Alameda dos Nhanbiquaras, nºs 367, 391 e 393 e Avenida Acoçê nº 509.
Descrição: Trata-se de uma Unidade Autônoma
Registro: matrícula nº 266.697

O preço certo e ajustado da venda do imóvel é de R$ 23.218, que deverá ser pago

pelo Fundo, da seguinte forma:

a) R$ 1.000 (um milhão de reais), corresponde a 9,25% do valor total do preço do imóvel de entrada.

b) O valor de R$ 8.400 (oito milhões e quatrocentos mil reais), em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e consecutivas, sem juros, no valor unitário de R$ 200 (duzentos mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/12/2025 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até final liquidação.

c) O valor de R$ 13.818 (treze milhões e oitocentos e dezoito mil e duzentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos) em parcela única, sem juros, com vencimento para 25/10/2029.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo detém 100% do apartamento.

Para o encerramento do exercício do Fundo em 31 de dezembro de 2025, a Administração manteve o valor do apartamento pelo montante estipulado na transformação do Fundo, obtido através de laudo de avaliação. O valor apresentado corresponde ao valor de liquidação forçada do apartamento.

(ix) Rua dos Açores, n° 145

Denominação: Empreendimento em construção
Endereço: Rua dos Açores, nº 145, esquina da Rua Dom Henrique, nº 127, em Indianópolis
Descrição: Trata-se de um empreendimento em construção.
Registro: matrícula nº 191.522

Em instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel realizado em 13 de maio de 2025.

O preço certo e ajustado da venda do imóvel é de R$ 14.700, que deverá ser pago pelo Fundo, da seguinte forma:

a) R$ 200, em até 15 (quinze) dias úteis contados da assinatura do presente instrumento, a título de sinal e princípio de pagamento;

b) R$ 5.000, em até 15 (quinze) dias úteis contados da ciência da expedição do Alvará Definitivo que dê livre continuidade na obra/construção, segundo o projeto aprovado na Prefeitura de São Paulo, cuja expedição deverá ser devidamente comprovada pelos vendedores ao comprador;

c) R$ 4.000, divididos em 15 (quinze) parcelas de R$ 266, mensais e sucessivas,

acrescidas dos juros calculados sobre o saldo corrigido pelo CDI, calculados a partir da data de vencimento da respectiva parcela. A primeira parcela deverá ser paga em até 30 (trinta) dias corridos, contados do vencimento da parcela mencionada no item “b” acima, e assim sucessivamente, com relação às demais;

d) Sub-rogação do saldo devedor do financiamento pelo Fundo, no mporte aproximado de R$ 5.500, mediante a quitação integral do referido saldo, diretamente ao agente financeiro ou mediante depósito aos venderores, em até 24 meses contados da ciência da expedição do Alvará Definitivo. Até a quitação integral, o Fundo compromete-se a aportar mensalmente, por meio de TED e/ou PIX, o valor correspondente à parcela vincenda do financiamento, até o dia 5 (cinco) de cada mês, cabendo aos vendedores comprovar ao Fundo a quitação da respectiva parcela junto ao agente financeiro até o dia 10 (dez) de cada mês. Os valores pagos pelo Fundo a este título integrarão o preço e sujeitar-se-ão à sub-rogação nos direitos correspondentes.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo detém 100% do empreendimento.
Para o encerramento do exercício do Fundo em 31 de dezembro de 2025, a Administração manteve o valor do prédio pelo montante estipulado na transformação do Fundo, obtido através de laudo de avaliação. O valor apresentado corresponde ao valor de liquidação forçada do prédio.

c. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui uma dívida de R$ 40.390 referente a aquisição de imóveis, conforme demonstrado abaixo:

Imóveis	31/12/2025
Granoscar Ibira 122A	9.815
Granoscar Ibira 232A	22.218
Rua dos Açores - MT191522	8.357
Total	**40.390**

No período de 11 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, foram reconhecidas no resultado despesas financeiras decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis no montante de R$ 9, no período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de outubro de 2025 (data de transferência) o montante de R$ 99.

6. Principais fatores de risco

(i) Riscos relacionados a política governamental. O fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As

medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do fundo.

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

Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países. O mercado de capitais no brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas, bem como determinados ativos imobiliários e ativos financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos ativos imobiliários e ativos financeiros detidos pelo fundo e, por conseguinte, os resultados do fundo e a rentabilidade dos cotistas.

Riscos 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. 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.

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

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

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

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

Risco relativo à rentabilidade do fundo. O investimento nas cotas do fundo é uma

aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do fundo ou da negociação dos ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo fundo. Assim, existe a possibilidade de o fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

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

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

Riscos do prazo. Os ativos imobiliários objeto de investimento pelo fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos ativos e dos ativos financeiros do fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das cotas.

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e

jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de potencial conflito de interesses. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o fundo e a administradora, entre o fundo e a gestora e/ou consultor imobiliário, se aplicável, e entre o fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do fundo e entre o fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do anexo normativo iii da RCVM 175.

Risco em função do registro automático. As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da resolução CVM nº 160 podem ser realizadas sob registro automático, portanto, as informações prestadas pelo fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela CVM. Assim, os cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro ordinário perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os cotistas.

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

Risco de distribuição parcial das cotas da primeira emissão do fundo. É permitida a distribuição parcial de cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do fundo. Ainda, os cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das cotas, o fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de ativos imobiliários e, consequentemente, impactar

negativamente o patrimônio do fundo e a rentabilidade das cotas. Além disso, a menor quantidade de cotas do fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das cotas do fundo.

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

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

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

Risco tributário. Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo fundo quando da

distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. A lei nº 8.668, conforme alterada pela lei nº 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se ao imposto de renda da pessoa jurídica, à contribuição social sobre o lucro líquido, ao programa de integração social e à contribuição ao financiamento da seguridade social. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo, quando distribuídos aos cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso iii, e parágrafo único, incisos i e ii, da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas, inclusive quando da sua extinção, sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando, à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, uma vez que as cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o fundo e os cotistas poderão sofrer perdas decorrentes de (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas leis nº 8.668 e nº 9.779; (ii) não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos cotistas pessoas físicas; (iii) criação de novos tributos; (iv) majoração de alíquotas; (v) interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação. As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimento imobiliário podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração

de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliário e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas cotas e, consequentemente, a dos cotistas.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

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

Risco de discricionariedade de investimento pela gestora e/ou consultor imobiliário. Os recursos do fundo poderão ser investidos em ativos discricionariamente selecionados pela gestora e/ou consultor imobiliário, se aplicável. Dessa forma, o cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais ativos e estará sujeito à avaliação da gestora e/ou consultor imobiliário na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos da gestora e/ou consultor imobiliário para seleção e aquisição de ativos imobiliários serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pela gestora e/ou consultor imobiliário, o patrimônio do fundo e a rentabilidade das cotas podem ser negativamente impactados, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos cotistas.

Certas atividades do fundo estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar aumento de custo e limitar a estratégia do fundo. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia do fundo, afetando adversamente as atividades do fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Risco de aumento de custos, atrasos e/ou não conclusão das obras dos ativos imobiliários. O administrador, em nome do fundo, conforme instruções da gestora e/ou consultor imobiliário, poderá adiantar, com os recursos do fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao fundo e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar, inclusive, na necessidade de aportes adicionais pelos cotistas. Adicionalmente, ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos ativos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e a consequente rentabilidade do fundo, bem como os cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao fundo e, consequentemente, aos cotistas.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relativos à aquisição dos ativos imobiliários. O fundo poderá deter ativos imobiliários, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos ativos imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos ativos imobiliários.

O processo de análise (due diligence) realizado pelo fundo nos ativos imobiliários pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou

corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao fundo; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos ativos imobiliários; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos ativos imobiliários pelo fundo, inclusive fraude contra credores e/ou fraude à execução. Tais hipóteses podem afetar os resultados do fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Adicionalmente, o fundo poderá adquirir ativos imobiliários com ônus constituídos por antigos proprietários. Em caso de inadimplemento das obrigações garantidas, o credor poderá executar a garantia, impactando negativamente o uso do ativo, o patrimônio do fundo e a rentabilidade das cotas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros. Considerando que o objetivo do fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de ativos imobiliários e/ou ativos financeiros, e que a administração poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do fundo, não é possível garantir que as políticas adotadas estejam sempre alinhadas às melhores práticas de mercado. Tal fato pode impactar negativamente a rentabilidade do fundo e limitar a implementação das políticas consideradas adequadas pela gestora e/ou consultor imobiliário.

Risco de discricionariedade de investimento pela gestora e/ou consultor imobiliário. Os recursos do fundo poderão ser investidos em ativos selecionados discricionariamente pela gestora e/ou consultor imobiliário. o cotista não terá ingerência na seleção desses ativos e estará sujeito às avaliações realizadas. Não há garantia de que os processos de seleção e aquisição serão suficientes e adequados. Avaliações incorretas ou escolhas inadequadas podem impactar negativamente o patrimônio do fundo e a rentabilidade das cotas, inclusive gerando a necessidade de novos aportes pelos cotistas.

Certas atividades do fundo estão sujeitas a extensa regulamentação. o setor imobiliário brasileiro está sujeito a regulamentações federais, estaduais e municipais que afetam aquisição, incorporação, construção e reforma de imóveis. A exploração de determinado empreendimento poderá depender da obtenção de licenças, autorizações governamentais, regras de zoneamento e normas de proteção ao consumidor. Tais exigências podem aumentar custos e limitar a estratégia do fundo, afetando sua rentabilidade.

Alterações posteriores na legislação urbanística podem gerar atrasos, modificações ou inviabilização do objetivo comercial originalmente projetado, impactando adversamente os resultados do fundo e a rentabilidade dos cotistas.

Risco de aumento de custos, atrasos e/ou não conclusão das obras. o administrador, conforme instruções da gestora e/ou consultor imobiliário, poderá adiantar recursos do fundo para obras e reformas. Aumentos de custos de materiais, serviços ou equipamentos podem exigir aportes adicionais, reduzindo o patrimônio do fundo. atrasos ou não conclusão das obras podem postergar o início das receitas e exigir novos aportes dos cotistas. Dificuldades financeiras ou operacionais dos construtores também podem gerar prejuízos ao fundo.

Riscos associados à concessão de financiamentos. O fundo poderá levantar capital adicional para seus empreendimentos. Potenciais compradores dos imóveis podem depender de financiamentos bancários, cuja disponibilidade e condições não podem ser asseguradas. Mudanças nas regras de financiamento, aumento das taxas de juros ou restrições de crédito podem afetar negativamente os resultados do fundo e a rentabilidade dos cotistas.

Riscos associados a empreendimentos em construção ou reforma. empreendimentos em construção ou reforma estão sujeitos a riscos como mudanças macroeconômicas, aumento de custos, atrasos por falta de materiais, mão de obra, força maior, dificuldades na obtenção de licenças e impactos de obras públicas. Atrasos ou inviabilidade do empreendimento podem afetar adversamente os resultados do fundo e a rentabilidade das cotas.

Perdas não cobertas por seguros. Não há garantia de que todos os riscos estarão cobertos por seguros, nem de que os valores segurados serão suficientes. Certos eventos podem não estar cobertos, gerando custos adicionais ao fundo. atrasos ou descumprimentos pelas seguradoras podem impactar o desempenho operacional e o patrimônio do fundo, afetando a rentabilidade dos cotistas.

Riscos ambientais. Eventos ambientais podem gerar passivos, perda de valor dos imóveis e prejuízos ao fundo. Os ativos imobiliários estão sujeitos a riscos relacionados à legislação ambiental, licenciamento, contaminação, passivos administrativos, civis e penais, além de restrições urbanísticas. Exigências adicionais podem gerar custos extras e impactar negativamente o patrimônio do fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Riscos de desapropriação e outras restrições pelo poder público. os ativos imobiliários de propriedade do fundo poderão ser desapropriados 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 a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que remunerará adequadamente os valores investidos. 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 seus resultados.

Outras restrições aos ativos imobiliários também podem ser aplicadas pelo poder público, tais como tombamento do imóvel ou de área de seu entorno, incidência de direito de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo ativo imobiliário ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

Riscos de despesas extraordinárias. O fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos ativos imobiliários e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderá reduzir a rentabilidade das cotas do fundo, ocasionando efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Além disso, o fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer despesas inadimplidas pelos locatários dos ativos imobiliários, tais como tributos e despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de ativos imobiliários inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas. Os ativos imobiliários estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais a administradora e a gestora e/ou consultor imobiliário não exercem controle, incluindo alterações econômicas, políticas, regulatórias e mercadológicas que podem impactar negativamente o valor dos imóveis, a liquidez dos ativos e a rentabilidade das cotas do fundo. os ativos imobiliários do fundo estão sujeitos a condições externas sobre as quais a administradora, a gestora e/ou o consultor imobiliário não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do fundo.

O valor dos ativos imobiliários e a capacidade do fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, da oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos ativos imobiliários e/ou da redução do interesse de potenciais locatários em espaços como os disponibilizados pelos ativos imobiliários.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: o fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

Risco de possibilidade de aporte adicional pelos cotistas os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do fundo são de responsabilidade do fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral.

O fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses.

Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção, pelos cotistas, do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o fundo venha a ser condenado. A administradora, a gestora e/ou o consultor imobiliário, o escriturador, o custodiante e/ou quaisquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo fundo e/ou pelos cotistas em decorrência da não propositura ou prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas

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

Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas de capital: em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela administradora, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do fundo. Nessas hipóteses, existe o risco de o fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não obter o retorno do investimento realizado.

Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem prejuízo do pagamento da atualização monetária devida, a partir da data indicada na chamada para integralização. Em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as cotas, o cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas, a título de ressarcimento ao fundo por perdas, juros de mora, multa e atualização monetária.

Risco imobiliário: os ativos imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada, entre outros fatores, por: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando maior oferta de imóveis, deprimindo os preços de aluguéis no futuro, ou restringindo os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como o surgimento de favelas ou de locais potencialmente inconvenientes, tais como boates e bares, resultando em deterioração da área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis no trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições futuras de infraestrutura ou serviços públicos, como capacidade elétrica, telecomunicações e transporte público; e (vi) expropriação ou desapropriação dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio ou a valorização histórica. nesses casos, o patrimônio do fundo e a rentabilidade das cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco operacional**:** os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e da exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do fundo de explorar de forma onerosa e eficaz as áreas disponíveis,

bem como de negociar valores e outras condições aceitáveis, o que pode reduzir as receitas e afetar os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, os resultados do fundo.

Dentre os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do fundo, destacam-se:

a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou aumento da inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
b) pressão para redução do valor médio da área locada em razão da diminuição dos níveis de locação;
c) tendência de solicitações de renegociação de aluguéis previamente pactuados em condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do fundo;
e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde os imóveis se localizam;
f) mudanças regulatórias que afetem a atividade de determinados locatários; e
g) alterações na legislação urbana vigente e concorrência de outros empreendimentos em regiões próximas àquelas onde os imóveis estão localizados.

Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis a atuação do fundo no mercado imobiliário pode influenciar a oferta e a procura de bens imóveis em determinadas regiões, a demanda por locações e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários integrantes da carteira do fundo, fazendo com que expectativas de rentabilidade possam ser frustradas. Nesse caso, os retornos esperados e as fontes de receita podem se tornar menos lucrativos, podendo ocorrer redução relevante nos valores dos aluguéis.

Os demais riscos estão apresentados no regulamento.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o patrimônio do Fundo está composto por 229,59101158 cotas (146,258112 em 2024), com valor unitário de R$ 98.978,706717 (R$ 86.837,392559 em 2024) totalizando R$ 22.725 (R$ 12.700 em 2024).

7.1 Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

A primeira emissão de cotas da Classe foi: (i) de até 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, com valor unitário de emissão de acordo com o valor da cota do dia na data da respectiva emissão ou integralização, perfazendo o montante total de até R$ 25.000; e (ii) realizada com registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160. As cotas da primeira emissão da Classe são distribuídas pela Administradora, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar os serviços de distribuição, nos termos da legislação em vigor.

O montante mínimo que deverá ser subscrito, no âmbito da primeira emissão, é de R$ 1.000, equivalente a 1.000 (um mil cotas) cotas, sob pena de cancelamento patrimônio mínimo Inicial. O prazo para subscrição das cotas constitutivas do patrimônio inicial mínimo estabelecido para funcionamento da Classe é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contado da respectiva data de registro do Fundo e/ou Classe na CVM. A Classe poderá entrar em funcionamento a qualquer tempo desde que: (i) sejam assinados boletins de subscrição e compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o valor máximo de distribuição da primeira emissão informado no caput; (ii) decorrido o prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, e que tenham sido assinados boletins de subscrição e compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o patrimônio inicial mínimo; ou (iii) a qualquer momento, durante 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias e, desde que tenham sido assinados boletins de subscrição e compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o patrimônio inicial mínimo e desde que assim deliberado pela Administradora, ficando suspensa, a partir da data de deliberação, a distribuição das cotas não subscritas.

A gestora poderá realizar emissão de cotas, a seu critério, nos termos permitidos pela RCVM 175, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.

As cotas são integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do boletim de subscrição ou em prazo determinado no compromisso de Investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos.

Não haverá resgate de cotas, a não ser pela liquidação da Classe.

No período de 11 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, foram emitidas 20,814410 cotas no montante de R$ 2.000. No período de 01 de janeiro de 2025 a 10 de outubro de 2025 (data de transferência), foram emitidas 62,518489 cotas no montante de R$ 5.565. No período de 19 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 1,978592 cotas no montante de R$ 173.

No período de 11 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 01 de janeiro de 2025 a 10 de outubro de 2025 (data de transferência) e período de 19 de junho de 2024 (transformação) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização ou resgate de cotas.

8. Negociação das cotas

As cotas podem ser registradas para (i) distribuição no MDA Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 e (ii) negociação no mercado secundário através do SF Módulo de Fundos, sendo a liquidação financeira dos eventos e a custódia realizada pela B3, cabendo à Administradora e aos intermediários assegurar que a aquisição de Cotas somente seja feita por investidores profissionais, observadas as restrições à negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Durante o período de 1 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 01 de janeiro de 2025 a 10 de outubro de 2025 (data de transferência) e período de 19 de junho de 2024 (transformação) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui cotas disponíveis para negociação.

9. Remuneração da administração

A taxa de administração e de gestão da Classe corresponderá a soma das alíneas abaixo:

a) À gestora é devido uma remuneração equivalente a 1,80% a.a. (um inteiro e oitenta décimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido da Classe; e

b) À Administradora e o custodiante farão jus a uma remuneração equivalente a 0,20% a.a. (vinte décimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido da Classe, considerando o mínimo de R$ 13, dos dois o maior

A taxa de administração e custódia são calculadas e provisionadas diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pagas mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo dia útil.

A taxa de administração e custódia são reajustadas anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

A taxa de gestão é calculada linearmente, provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo dia útil.

A taxa de gestão é reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

Não são cobradas dos cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

No período de 11 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, foi apropriado o montante de R$ 34 a título de taxa de administração, R$ 26 a título de taxa de gestão e não foi apropriado valores a título de taxa de custódia.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 10 de outubro de 2025 (Data de transferência), foi apropriado o montante de R$ 133 a título de taxa de administração, R$ 42 a título de taxa de gestão e R$ 15 a título de taxa de custódia. No período de 19 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foi apropriado o montante de R$ 86 a título de taxa de administração, R$ 82 a título de taxa de gestão e R$ 13 a título de taxa de custódia.

10. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Planner Corretora de Valores S/A
Controladoria:	Planner Corretora de Valores S/A
Escrituração:	Planner Corretora de Valores S/A
Gestão:	Multiplica Capital Asset Management Ltda.
Tesouraria:	Planner Corretora de Valores S/A
Distribuição de cotas:	Planner Corretora de Valores S/A

11. Custódia dos títulos em carteira

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador do fundo investido, ou de terceiros por ele contratados.

Os títulos públicos que são lastro das operações compromissadas estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

12. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

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

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Em 31 de dezembro de 2025:

Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível I	Nível II	Nível III	Total
Cotas de fundos de renda fixa		374		**374**
Total		**374**		**374**

Em 31 de dezembro de 2024:

Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível I	Nível II	Nível III	Total
Cotas de fundos de renda fixa		13		**13**
Total		**13**		**13**

13. Partes relacionadas

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrado e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, diretores e membros da alta administração, conforme definido no CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas.

As operações realizadas com partes relacionadas são efetuadas em condições de mercado, em bases comutativas e em conformidade com o regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo remunera o Administrador e o Gestor por meio de taxas de administração, de gestão e performance, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
De 11/10/2025 a 31/12/2025				
Taxa de administração	13	(34)	Planner Corretora de Valores S/A	Administradora
Taxa de gestão	35	(26)	Multiplica Capital Asset Management Ltda.	Gestora
Total	**48**	**(60)**		
De 01/01/2025 a 10/10/2025				
Taxa de administração	13	(133)	Singulare CTVM	Administradora
Taxa de custódia	-	(15)	Singulare CTVM	Administradora
Taxa de gestão	35	(42)	Multiplica Capital Asset Management Ltda.	Gestora
Total	**48**	**(190)**		
De 19/06/2024 a 31/12/2024				
Taxa de administração	14	(86)	Singulare CTVM	Administradora
Taxa de custódia	-	(13)	Singulare CTVM	Administradora
Taxa de gestão	27	(82)	Multiplica Capital Asset Management Ltda.	Gestora
Total	**41**	**(181)**		

14. Principais encargos debitados ao Fundo

Os encargos do Fundo referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Os encargos impactam diretamente o resultado do Fundo e, consequentemente, o valor distribuível aos cotistas. A gestão busca otimizar custos sem comprometer a qualidade da administração e a performance dos ativos.

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

	De 11/10/2025 a 31/12/2025	Encargos % s/ PL	De 01/01/2025 a 10/10/2025	Encargos % s/ PL	De 19/06/2024 a 31/12/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	21.349		14.787		12.695	
Despesas	**(350)**	**1,64**	**(251)**	**1,70**	**193**	**(1,52)**
Taxa de administração	(34)	0,16	(133)	0,90	(86)	0,68
Taxa de gestão	(26)	0,12	(42)	0,28	(82)	0,65
Taxa de fiscalização CVM	(2)	0,01	(6)	0,04	(5)	0,04
Despesas do serviço financeiro	(5)	0,02	(21)	0,14	-	-
Assessoria e consultoria	(211)	0,99	(9)	0,06	(3)	0,02
Auditoria e custódia	(13)	0,06	(38)	0,26	(19)	0,15
Outras despesas	(59)	0,28	(2)	0,01	388	(3,06)

15. Rentabilidade

Data	PL Médio	Valor da cota	Rentabilidade da cota
Período de 11/10/2025 a 31/12/2025	21.349	98.978,706717	5,10
Período de 01/01/2025 a 10/10/2025 (*)	14.787	94.179,044107	8,45
Período de 19/06/2024 a 31/12/2024	12.695	86.837,392000	1,58

(*) Data da transferência de Administração do Fundo.

16. Distribuição de rendimentos

A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério da Administradora, sendo que

eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestora ou consultoria especializada, conforme o caso.

Observada a obrigação estabelecida nos termos da cláusula acima, a Gestora ou consultoria especializada, conforme o caso, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

A gestora ou consultoria especializada, conforme o caso, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em ativos imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere a cláusula acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Fazem jus aos rendimentos de que trata a cláusula acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no 5º (quinto) dia útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

A gestora ou consultoria especializada, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Durante os períodos de 11 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 19 de junho de 2024 (data da transformação) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não efetuou distribuição de rendimentos aos cotistas.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), o Fundo distribuiu o montante de R$ 705 a título de rendimentos para seus cotistas referente ao primeiro semestre de 2025, conforme quadro abaixo:

	31/12/2025
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	3.884
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(719)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**3.165**
(-) Despesas antecipadas	17
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(54)
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores	(22)
(=) Resultado ajustado base para o cálculo da distribuição	**3.106**
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	**2.951**
(-) Rendimentos pagos no exercício	**(705)**
(=) Rendimentos passíveis de distribuição	**2.246**

17. Política de divulgação das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Fundos.Net (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão) na rede mundial de computadores.

18. Legislação tributária

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

a) Cotistas

I) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

Fundo sujeito a regra geral

I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

II) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.
- Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.

- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Auditoria relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Deliberações em assembleia

Em instrumento particular de emissão de cotas, realizado em 10 de julho de 2025, foi deliberado a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Cotas”), dentro do limite do capital autorizado previsto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), conforme Termo de Emissão contido no anexo I a este instrumento (“Termo de Emissão”).

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 30 de setembro de 2025, foi deliberado a (a) Contratação da Nova Administradora, em substituição à Administradora, para prestar ao Fundo os serviços de administração fiduciária; (b) Definição das condições precedentes à migração do Fundo para a Nova Administradora; (c) Contratação da Nova Administradora, em substituição à Administradora, para prestar ao Fundo os serviços de custódia, controladoria dos ativos, escrituração e distribuição; e (d) Autorização para a Nova Administradora efetuar a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo conforme Anexo II à presente AGC, com vistas a promover as substituições acima.

Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 13 de novembro de 2025, foi aprovado a emissão de cotas do Fundo, no montante total de R$ 10.000 (dez milhões reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas pelos atuais cotistas do Fundo, de forma que a Emissão de Cotas não será objeto de registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos do Inciso II do Art. 8º da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Safe Harbor”).

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

22. Eventos subsequentes

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

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

***