FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BACURI
CNPJ: 30.642.032/0001-51
Administrado pela Finvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 36.266.751/0001-00

Demonstrações Financeiras exercício findo 31 de dezembro de 2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BACURI
CNPJ: 30.642.032/0001-51
(Administrado pela WNT DTVM S.A - CNPJ: 45.854.066/0001-87)

Conteúdo

Relatório do auditor independente	3-4
Demonstrativo da composição e diversificação da carteira	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	7
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto	8
Notas explicativas	9 - 24

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BACURI

CNPJ: 30.642.032/0001-51
(Administrado pela WNT DTVM S.A - CNPJ: 45.854.066/0001-87)

Demonstração da Posição Financeira

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

ATIVO	31/12/2025	% sobre o PL	31/12/2024	% sobre o PL
Disponibilidades	**31**	**0,02**	**106**	**0,08**
Disponibilidades	31	0,02	106	0,08
Títulos e Valores Mobiliários	**551**	**0,44**	**0**	**0,00**
Cotas de Fundo de Investimento	**551**	**0,44**	**0**	**0,00**
Cotas de Fundo de Renda Fixa	551	0,44	0	0,00
Não Circulante	**149.960**	**119,29**	**142.400**	**105,46**
Propriedades para Investimentos	**149.960**	**119,29**	**142.400**	**105,46**
Imóveis para renda	149.960	119,29	142.400	105,46
Outros créditos	**0**	**0,00**	**1**	**0,00**
Despesas antecipadas		0,00	1	0,00
TOTAL DO ATIVO	**150.542**	**120**	**142.507**	**106**
PASSIVO				
Valores a pagar	**24.836**	**20**	**7.483**	**6**
Taxa de administração	11	0,01	9	0,01
Taxa de gestão	300	0,24	87	0,06
Taxa Custodia	5	0,00	40	0,03
Valores a pagar - Compra de Ativos	6.720	5,35	6.888	5,10
Despesas Operacionais	9.800	7,80	-	0,00
Direitos Creditórios a Baixar	8.000	6,36	-	0,00
Pagamentos de caução	0	0,00	459	0,34
TOTAL DO PASSIVO	**24.836**	**20**	**7.483**	**6**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**125.706**	**100,00**	**135.024**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e do PL	**150.542**	**120**	**142.507**	**106**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BACURI** ("Fundo") administrado pela WNT DTVM S.A, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para no exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para Abstenção de Opinião

Avaliação a valor justo das propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 os investimentos do Fundo em propriedades para investimentos totalizavam R$ 149.960 mil. Até a data de emissão deste relatório de auditoria não havíamos recebido os laudos de avaliação das propriedades para investimentos. Em virtude disso, não foi possível obtermos evidências de auditoria apropriadas e suficientes para mensurar o efeito no resultado do período findo nesta data e se encontrava livre de distorções materiais, não sendo possível mensurar o efeito de eventuais ajustes, se houver, no respectivo resultado do período e no ativo do Fundo.

Matrículas atualizadas dos ativos propriedades para investimentos

Até a data de emissão deste relatório de auditoria não havíamos recebido as matrículas atualizadas dos imóveis. Em virtude disso, não foi possível obtermos evidências de que os imóveis estavam livres de ônus reais em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

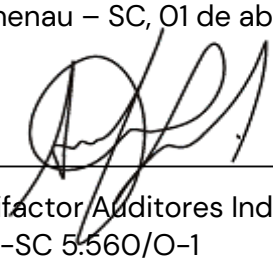
Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras
Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

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

Blumenau – SC, 01 de abril de 2026.



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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BACURI

CNPJ: 30.642.032/0001-51
(Administrado pela WNT DTVM S.A - CNPJ: 45.854.066/0001-87)

Demonstração do Resultado do exercício

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

	Período de 01/01/2025 a 31/12/2025	Período de 01/01/2024 a 31/12/2024
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO		
Propriedade para Investimento	**(9.536)**	**40.133**
Receita de Aluguéis	7.992	7.838
Ajuste a valor justo	(12.000)	32.659
Direitos Creditórios	851	-
Manutenção e conservação	(5.838)	(20)
Despesas condominiais	(541)	(344)
Cotas de fundo de investimento	**(8.420)**	**16**
Cotas de fundo de investimento	7	16
Resultado com obrigações de garantias a pagar	(8.427)	
Outras receitas	**-**	**1**
Outras receitas operacionais	-	1
Outras receitas/despesas	**(1.423)**	**(2.944)**
Taxa de administração	(139)	(100)
Taxa de gestão	(1.135)	(193)
Taxa de custódia	(52)	(142)
Despesas Diversas	(4)	(420)
Tarifa Bancária	(1)	
Taxa CVM	(21)	(23)
Consultoria especializada	(71)	(28)
Serviços de avaliação		(2.038)
RESULTADO DO PERÍODO	**(19.379)**	**37.206**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BACURI
CNPJ: 30.642.032/0001-51
(Administrado pela WNT DTVM S.A - CNPJ: 45.854.066/0001-87)

Demonstração da evolução do Patrimônio líquido

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

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 31/12/2023		**21.528**	**(4.447)**	**81.100**	**98.181**
Cotas Integralizadas		2.767			2.767
Cotas Amortizadas			(3.130)		(3.130)
Prejuízo do período		-	-	37.206	37.206
Saldos em 31/12/2024		**24.295**	**(7.577)**	**118.306**	**135.024**
Cotas Integralizadas		11.026			11.026
Cotas Amortizadas			(965)		(965)
Prejuízo do período		-	-	(19.379)	(19.379)
Saldos em 31/12/2025		**35.321**	**(8.542)**	**98.927**	**125.706**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BACURI
CNPJ: 30.642.032/0001-51
(Administrado pela WNT DTVM S.A - CNPJ: 45.854.066/0001-87)

Demonstração dos fluxos de caixa

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

	Período de 01/01/2025 a 31/12/2025	Período de 01/01/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Ajuste negativo de direitos creditórios	(712)	-
(+) Recebimento de Aluguéis	7.992	9.132
(-) Aplicação de cotas de fundo de investimento	(1.784)	-
(+) Resgate de cotas de fundo de investimento	1.237	-
(+) Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento	3	16
(-) Pagamento de laudo de avaliação	-	(2.041)
(-) Demais pagamentos e recebimentos	(607)	(655)
(-) Pagamento de taxa de administração	(46)	(166)
(-) Pagamento de taxa de gestão	686	(174)
(-) Pagamento de taxa de custódia	(59)	(62)
(-) Pagamento de consultoria	(71)	(71)
(-) Pagamento de auditoria	(9)	(69)
(-) Pagamento IPTU	(19)	-
(-) Pagamento despesas de Condomínio	(2.507)	(360)
(-) Pagamento de Tarifa Bancária	(1)	-
(-) Pagamento de taxa CVM	(13)	(20)
(-) Manutenção e conservação	(4.816)	-
(-) Aquisição de imóveis	(8.206)	(5.337)
(-) Benfeitorias	(1.235)	(306)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**(10.167)**	**(113)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Cotas emitidas	11.026	2.767
(-) Cotas amortizadas	(965)	(3.130)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**10.061**	**(363)**
Variação líquida no Caixa e Equivalentes de Caixa	**(106)**	**(476)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	106	582
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	0	106
Variação líquida no Caixa e Equivalentes de Caixa	**(106)**	**(476)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Bacuri ("Fundo"), foi constituído em 18 de abril de 2018, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 30 de abril de 2019, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a aquisição, direta ou indireta para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um "Ativo Imobiliário" e, em conjunto,, os "Ativos Imobiliários").

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

A administração da carteira do Fundo é realizada pela WNT Capital de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da WNT Gestora de Recursos Ltda. (Gestora).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento regulamentados pela Resolução CVM 175/22 e pelas orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas 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 poderão vir a ser diferentes dos estimados.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Classificação e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Apuração dos resultados

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original em três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, são geralmente utilizados na gestão de direitos e obrigações de curto prazo.

d) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações com compromisso de recompra 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.

e) Instrumentos financeiros Classificação dos instrumentos financeiros

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 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):** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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 ativos financeiros

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

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

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características especificas do instrumento a ser

mensurado e, sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

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.

f) Reconhecimento de receitas e despesas

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

g) Caixa e Equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

h) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

i) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

j) Provisões e ativos e passivos contigentes

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

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

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

4. Caixa e equivalente de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025:

Aplicações	Liquidez	2025 Valor Justo
Disponibilidades	Depósito à vista	31
Cotas de fundos de investimento	Imediata	551
Total		**582**

5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

Imóvel	2025 Valor Justo
CTR Centro Empresarial	66.400
Fazenda Bom Jardim	76.000
Imóveis - Santa Luzia	7.560
	149.960

A movimentação ocorrida durante o período de 1° de janeiro a 31 de dezembro de 2025 cosiste na aquisição dos Imóveis - Santa Luzia, no valor de R$7.560.

a) Característica e valor justo da propriedade para investimento

A Horbia Partners Consultoria, que foi contratada pelo Fundo para avaliar o valor justo dos imóveis em 2024, é uma empresa que atua há mais de 30 anos nos serviços integrados em seguros e consultoria na área de avaliação de empresas, ativos tangíveis, intangíveis e avaliações contábeis. Em 10 de dezembro de 2024, a Horbia Partners Consultoria emitiu os Relatórios de Avaliação Econômico-financeira dos imóveis Fazenda Bom Jardim e CTR Centro Empresarial, indicando os critérios e metodologias da avaliação aplicados na estimativa de valor econômico dos imóveis e as justificativas para a adoção das respectivas metodologias aplicadas aos ativos imobiliários avaliados.

Fazenda Bom Jardim

Em 30 de abril de 2019 o Fundo adquiriu o imóvel denominado “Fazenda Rio das Pedras e Douradinho”, da Bom Jardim Empreendimentos e Participações S.A., localizado na Rodovia BR-497, s/n, Km 1- 480, situado no Município de Uberlândia – MG, constituído com uma área total levantada de 1.283.749m². Consta o imóvel registrado no 2° Registro de Imóveis de Uberlândia/MG através da certidão de matrícula n°s 58.425, 37.424 e 31.649. O preço total da compra do imóvel foi de R$14.000 (quatorze milhões de reais), sendo o pagamento de R$5.600 em 8 parcelas iguais, mensais e consecutivas de R$700 e R$8.400 em 56 parcelas iguais, mensais e consecutivas de R$150.

Em 31 de dezembro de 2025, a determinação do valor de venda do imóvel, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatores. Para

determinação do valor de venda, o imóvel foi comparado a outros sete imóveis, ajustados pelos fatores de oferta, localização, frentes múltiplas, topografia, área, transposição e consistência. Concluiu-se que o valor do m² é de R$ 79,58 (setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos) e que o valor de venda do imóvel é de R$ 76.000.

CTR Centro Empresarial

Em 30 de abril de 2019 o Fundo adquiriu o imóvel da Log Station Empreendimentos e Participações Ltda., denominado "Galpão", no Loteamento Fechado CTR Centro Empresarial, na Avenida CTR Empresarial, localizado na Rodovia BR – 497, Km 1-480 –Jardim Europa – Uberlância – MG, designado por lote n° 11A da quadra n° 03, com área total construída de 25.092m². Consta o imóvel registrado no 2° Registro de Imóveis de Uberlândia/MG através da certidão de matrícula n°s 95.590 e 93.597. O preço total da compra do imóvel foi de R$ 30.000 (trinta milhões de reais), sendo R$ 1.000 a título de princípio de pagamento, R$ 21.000 a serem pagos em 60 parcelas mensais, iguais e sucessivas de R$ 350 e parcela final de R$ 8.000.

Em 31 de dezembro de 2025, para a determinação do valor de venda do imóvel foi utilizado a abordagem de rentabilidade futura dos aluguéis. A metodologia baseou-se na projetação do Fluxo de Caixa Descontado. Para projeção, foi considerado o período de 05 anos com taxa de ocupação de 100% e taxa de desconto de 15,52%. O imóvel foi avaliado e concluíram que o valor de venda do imóvel é de R$ 66.400.

Imóveis – Santa Luzia

Em 18 de julho de 2024 o Fundo assinou o Instrumento de Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóveis, nesse instrumento o fundo se comprometia a comprar e a CTR Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CTR") se compromete a vender 28 imóveis, cujas matrículas estão especificadas no instrumento. O pagamento será realizado em 90 parcelas e a 1° parcela foi paga em janeiro de 2025, conforme previsto no instrumento.

6. Instrumentos financeiro derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Principais fatores de riscos:

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis,

bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco 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 imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à atividade empresarial: É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre

a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

Riscos tributários: De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, 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; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

Risco institucional: A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

Riscos macroeconômicos gerais: Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito: Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que

poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.
A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

8. Patrimônio líquido

A O patrimônio líquido do Fundo é formado por cotas, em classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas e conferem a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres, conforme descrito no regulamento do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido é de R$ 125.706, representado por 16.979 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$7.403,55018469.

9. Emissão e resgate de cotas

Emisão

As cotas da 1ª Emissão foram objeto de uma oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, sendo admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas publicamente com o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), divididos em 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, no valor inicial de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma. Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

O valor de emissão das cotas das novas emissões deverá ser fixado preferencialmente, tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas a época;
(ii) o valor de mercado dos ativos imobiliários que poderá ser apurado mediante laudo de avaliação a ser realizado por empresa especializada aprovada pela Administradora;
(iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iv) o valor de mercado das cotas do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas ou Ato que deliberar sobre as novas emissões de cotas poderá aprovar a subscrição parcial das cotas ofertadas publicamente, estabelecendo o montante mínimo de subscrição para cada emissão, com o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve a integralização de 1.430 novas cotas pelo montante de R$ 1.280.

Resgate e amortização

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As Cotas serão amortizadas sempre a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de desinvestimentos ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais. O Gestor poderá propor a realização de amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

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

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio no exercício:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
31 de dezembro de 2025	125.705	7.403,550184	-
30 de novembro de 2025	124.641	7.460,866163	0,77
31 de outubro de 2025	123.959	7.492,596256	0,43
30 de setembro de 2025	123.494	7.526,816377	0,46
31 de agosto de 2025	123.303	7.575,137038	0,64
31 de julho de 2025	124.027	7.585,391194	0,14

11. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

12. Prestação de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela WNT Gestora de Recursos Ltda.

13. Remuneração da administração, gestão e custódia

A Taxa de Administração do Fundo, referente aos serviços de administração, custodia, controladoria e escrituração equivale a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com uma remuneração miníma mensal de R$ 7.994,90 (sete mil novecentos reais e noventa e quatro reais e centavos).

A Taxa de Administração será 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 Administração será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IGP-M, 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 do Fundo equivale a 1% (um centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo assegurado um valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizada monetariamente em periodicidade anual com base na variação do IGPM.

A Taxa de Gestão será 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 será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IGP-M, 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 Máxima de Distribuição da Classe corresponderá a 0,02% ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo mensal de R$ 5.330,68 (cinco mil reais trezentos e trinta reais e novecentos e sessenta e oito reais), valor este que será corrigido pela variação do IBGE – IPCA.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, não incluem os demais encargos do Fundo ou do Fundo, os quais serão arcados diretamente pelo patrimônio do Fundo.

A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e compreendem as taxas de administração, de gestão e de custódia das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para os efeitos do quanto previsto nesta Cláusula, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (a) admitidas à negociação em mercado organizado; e (b) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

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

No período de 31 de julho de 2025 (Transferência de Administração) a 31 de março de 2025 foram apropriados os montantes de R$ 47 a título de taxa de administração, R$ 289 a título de taxa de gestão.

14. Encargos do Fundos

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 10, são os seguintes:

	2025	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Taxa de gestão	289	0,23
Taxa de administração	47	0,04
Taxa de custódia e auditoria	23	0,02
Tarifa Bancária	1	0,001
Taxa de fiscalização CVM	8	0,01
Total	**2.944**	**2,98**

15. Política de distribuição de resultados

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

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

16. Divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

17. Hieriarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	5	-	-	142.400

18. Legislação tributária

Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

Tratamento tributário dos cotista

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

19. Contigências

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

20. Parte Relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2025				
Taxa de administração	11	47	WNT Capital DTVM S.A	Administradora
Taxa de custódia	5	23	WNT Capital DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	300	289	WNT Gestora de Recursos Ltda.	Gestora

21. Evento subsquentes

Até a data de autorização de emissão das demonstrações contábeis pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação e que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira do Fundo.

ROSANA MUNIZ DOS SANTOS LIMA:17083762830
Assinado de forma digital por ROSANA MUNIZ DOS SANTOS LIMA:17083762830
Dados: 2026.04.01 18:32:52 -03'00'

***

gov.br
Documento assinado digitalmente
ELIENOS PEREIRA DE OLIVEIRA FILHO
Data: 01/04/2026 21:24:50-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ROSANA MUNIZ DOS SANTOS LIMA
Contadora
CRC 1SP252195/O-6

ELIENOS PEREIRA DE OLIVEIRA FILHO
Responsável