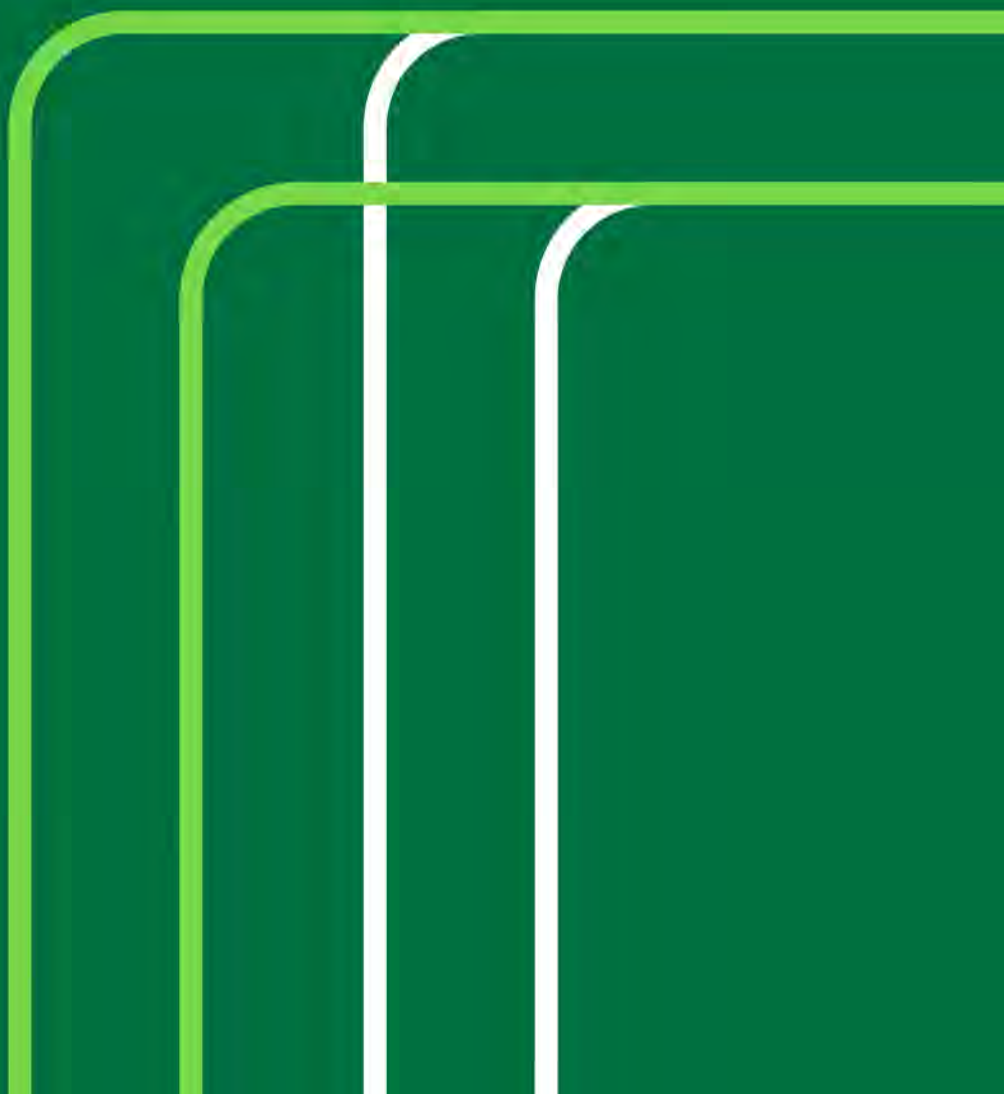
UHY
Connect to possibility

uhy.com

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 63.279.539/0001-41

Demonstrações financeiras para o
Período de 05 de novembro de 2025 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 29 de janeiro de 2026 (“Data da transferência de administração do Fundo”)
Acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 03 de agosto de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente 3

Demonstrações financeiras 7

Notas explicativas 11

UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 29 de janeiro de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 05 de novembro de 2025 ("Data de início das atividades do Fundo") a 29 de janeiro de 2026 ("Data da transferência de administração do Fundo"), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 Fundo em 29 de janeiro de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião com ressalva

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, em 29 de janeiro de 2026, o Fundo mantinha registrado em sua carteira um imóvel classificado como propriedade para investimento pelo montante de R$ 8.348 mil, equivalente a 1.807% de seu patrimônio líquido, sendo R$ 8.100 mil correspondentes ao valor justo e R$ 248 mil a custos de transação. Contudo, nos termos dos artigos 3º e 6º da ICVM nº 516, o referido imóvel deveria ter sido reconhecido inicialmente pelo seu custo de aquisição, acrescido dos gastos diretamente atribuíveis à transação, totalizando R$ 6.248 mil. Dessa forma, concluímos que o ativo se encontra superavaliado em R$ 248 mil, em razão da contabilização inadequada dos custos de transação, e que o resultado do exercício está subavaliado em R$ 1.852 mil, em decorrência do reconhecimento inicial do imóvel pelo valor justo, em vez do custo de aquisição.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação 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.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 23 às demonstrações financeiras, que descreve as deliberações em assembleias, que através da Assembleia Geral de Cotistas realizadas em 26 de janeiro de 2026, foi deliberado e aprovado a transferência da administração do Fundo para a Planner Corretora de Valores S.A., a partir da abertura das operações do dia 30 de janeiro de 2026. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Imóveis – Propriedades para Investimento

Conforme nota explicativa n°5, em 29 de janeiro de 2026, o Fundo mantinha em sua carteira o montante de R$ 8.348 mil, equivalente a 1.807% do seu patrimônio líquido investido em propriedades para investimento. Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração e existência desses ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria, incluíram mas não se limitaram a: (i) utilização de especialistas na avaliação dos dados e premissas utilizadas nos laudos apresentados; (ii) verificação da exatidão dos cálculos matemáticos apresentados nos laudos; (iii) informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (iv) análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (vii) avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 suas 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

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.

- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.

- 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 administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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.

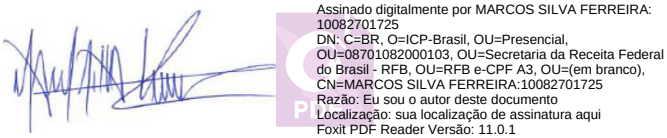
Comunicamo-nos com à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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.

Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:63.279.539/0001-41

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27

Posição finaceira em 29 de janeiro de 2026 ("Data da transferência de administração do Fundo")

Em milhares de reais

Ativo	Nota	29/01/2026	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	**40**	**8,66%**
Disponibilidades		**40**	**8,66%**
Banco conta movimento		40	8,66%
Ativo circulante		**40**	**8,66%**
Investimento	5		
Propriedades para investimento			
Imóveis para renda - acabados		8.348	1806,93%
Ativo não circulante		**8.348**	**1806,93%**
Total do ativo		**8.388**	**1815,58%**

Passivo	Nota	29/01/2026	% PL
Circulante			
Obrigações a pagar			
Taxa de administração		13	2,81%
Auditoria e custódia		13	2,81%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	7.899	1709,74%
Outros valores		1	0,22%
Passivo circulante		**7.926**	**1715,58%**
Total do passivo		**7.926**	**1715,58%**
Patrimônio líquido	9		
Cotas integralizadas		522	112,99%
Lucros (prejuízos) acumulados		(60)	-12,99%
Total do patrimônio líquido		**462**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**8.388**	**1815,58%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:63.279.539/0001-41

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27
Demonstração do resultado do período de 05 de novembro de 2025 ("Data de início das atividades do Fundo") a 29 de janeiro de 2026 ("Data da transferência de administração do Fundo")

Valores em R$ mil

	Notas explicativas	Período de 05/11/2025 a 29/01/2026
Despesas operacionais		
Taxa de administração	13	(39)
Taxa de custódia	13	(3)
Despesas de auditoria		(12)
Taxa de fiscalização da CVM		(3)
Outras despesas de serviços do sistema financeiro		(2)
Outras despesas operacionais		(1)
	16	**(60)**
Resultado do período		**(60)**
Quantidades de cotas em circulação		**1.238,33**
Lucro por cota - R$		**(48,84)**
Valor patrimonial da cota - R$	9	**372,70**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:63.279.539/0001-41

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 05 de novembro de 2025 ("Data de início das atividades do Fundo") a 29 de janeiro de 2026 ("Data da transferência de administração do Fundo")
Valores em R$ mil

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 05 de novembro de 2025		**-**	**-**	**-**
Emissão de cotas	10	522	-	522
Resultado do período		-	(60)	(60)
Saldos em 29 de janeiro de 2026		**522**	**(60)**	**462**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:63.279.539/0001-41

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 05 de novembro de 2025 ("Data de início das atividades do Fundo") a 29 de janeiro de 2026 ("Data da transferência de administração do Fundo")

Valores em R$ mil

	Período de 05/11/2025 a 29/01/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de despesas de taxa de administração	(26)
Pagamento de despesas de custódia	(2)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(3)
Pagamento de outras despesas de serviços do sistema finaceiro	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(33)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Compra de imóveis	(449)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(449)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	522
Caixa líquido das atividades de financiamento	**522**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**40**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**40**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 63.279.539/0001-41

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 05 de novembro de 2025 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 29 de janeiro de 2026 (“Data da transferência da administração do Fundo”)

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, condomínio fechado e seu prazo de duração será indeterminado. Disciplinado pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e pelo regulamento (“Regulamento”). O Fundo foi constituído em 20 de outubro de 2025 e iniciou as atividades no mesmo ano.

O patrimônio do Fundo é representado por uma Classe Única de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão dispostas no Anexo I do Regulamento. (“Anexo descritivo de Classe”).

As Cotas do Fundo serão escriturais e serão mantidas em conta de depósito em nome dos Cotistas junto à Administradora.

Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “Multiestratégia”.

O Fundo é destinado a Investidores Profissionais, conforme definido pela regulamentação da CVM em vigor.

Por ser destinado a investidores profissionais, o Fundo está dispensado da elaboração e apresentação de prospecto, ressalvadas as disposições aplicáveis às Ofertas Públicas Registradas, nos termos da Resolução CVM nº 160..

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos de seu Patrimônio Líquido, preferencialmente em: (a) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário. Subsidiariamente, o Fundo poderá investir em: i. Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); ii. Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); iii. Letras Hipotecárias (“LH”); (d) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da do Anexo III da Resolução 175 da CVM, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (e) Certificados de Recebíveis Imobiliários (”CRI”); e (f) Outros ativos financeiros,

títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 (vii) do Anexo III da Resolução 175 da CVM (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos”).

A gestão do Fundo está sob responsabilidade da Bloxs Asset Gestão de Recursos Ltda.

Os investimentos em fundos não são garantidos Administração ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, inda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade perda do Capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 consubstanciadas pela Resolução 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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 apresentadas são referentes ao período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), razões pelas quais não são comparativas e foram aprovadas pela Administradora em 03 de agosto de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação dos resultados

As receitas e despesas devem ser reconhecidas quando for provável os benefícios econômicos futuros, relacionado com aumento de ativo ou com diminuição de passivo e quando resultar em decréscimo nos benefícios econômicos futuros, relacionado

com o decréscimo de um ativo ou o aumento de um passivo, respectivamente, e puder ser mensurada com confiabilidade, por regime de competência.

b) 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.

c) Fluxo de caixa

A Demonstração dos Fluxos de Caixa foi elaborada pelo método direto, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175.

O fluxo de caixa do Fundo está segregado entre:

- Atividades operacionais
- Atividades de investimentos, e
- Atividades de financiamentos

d) Ativos financeiros e imobiliários

i. Imóveis para renda – Propriedade para investimento

Os imóveis disponíveis para venda são registrados pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios e é ajustado pelo valor justo, conforme previsto na norma em vigor.

ii. Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos são representados por valores a pagar do imóvel adquirido à prazo, sendo inicialmente registrados ao seu valor custo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre de acordo com as regras estabelecidas e as características de cada tipo de contrato.

e) 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 de custo dos imóveis disponíveis para venda

O valor de custo dos imóveis para venda pode não representar o valor aproximado da venda quando for efetivada a venda, o que poderá impactar substancialmente o patrimônio líquido do Fundo e a rentabilidade do Cotista. As informações sobre as referidas propriedades para venda estão descritas na nota explicativa nº 5.

4. Caixa e equivalente de caixa

Para fins desta demonstração, consideram-se como caixa e equivalentes de caixa:

- Saldos em conta corrente mantidos junto ao custodiante;
- Aplicações financeiras de liquidez imediata, com risco insignificante de mudança de valor, se houver;
- Aplicações com vencimento original inferior a 90 dias, utilizadas para gestão de caixa, se houver.

Em 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), o Fundo possuí saldo de caixa e equivalente de caixa conforme abaixo demonstrado:

Disponibilidades	**29/01/2026**
Banco conta movimento	40
Total	**40**

5. Propriedades para investimentos

O imóvel é constituído por terrenos e edifícios detidos pelo Fundo com o objetivo de geração de renda.

O imóvel está registrado pelo valor de custo, que está suportado pelo laudo de avaliação realizado na aquisição do imóvel pela Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., em 31 de outubro de 2025, onde foi utilizado o método comparativo de dados do mercado.

A carteira em 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), está representada pelo seguinte imóvel:

	Valor Contábil
Imóvel para venda	**29/01/2026**
Condomínio Enseada do Castelo	8.100
Benfeitoria Condomínio Enseada do Castelo	248
Total	**8.348**

a) Movimentação dos imóveis

Movimentação dos imóveis	**Período de 05/11/2025 a 29/01/2026**
Saldo inicial	**-**
Aquisição	8.348
Total	**8.348**

b) Descrição do imóvel

- Tipo: Imóvel urbano – Lote de terreno com edificação residencial.
- Localização: Alameda Belgrado, nº 78 – Lotes nº 20 e 21, Quadra 01 – Loteamento Alphaville Residencial Zero – Barueri/SP.
- Matrícula: nº 142.234 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP.
- Origem Registral: Unificação das matrículas nº 98.468 e nº 109.350, ambas do 1º RI de Barueri/SP, conforme Av.02/142.234.
- Data da última atualização: 12 de abril de 2010.
- Inscrição Imobiliária / Contribuinte: 24454.14.14.0033.00.000.1
- Área do Terreno: 2.271,24 m².
- Área edificada averbada: 1.682,45 m² (1.582,33 m² de residência, 84,96 m² de piscina e 15,16 m² de spa).

A aquisição do imóvel disponível para venda foi efetuada pelo Fundo e registrada pelo valor de custo. No processo de aquisição havia um laudo elaborado pela empresa especializada em serviços avaliação, a IAC Avaliações, empresa que está legalmente habilitada a elaborar laudos de avaliação emitiu laudo de avaliação do imóvel com base nas seguintes metodologias:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Parte 2 (Imóveis Urbanos). Essa metodologia é indicada quando há disponibilidade de dados confiáveis sobre transações ou ofertas de imóveis similares na mesma região, permitindo a apuração de um valor por m² representativo da realidade de mercado.

O procedimento seguiu as seguintes etapas técnicas, em conformidade com os preceitos da norma: a) Levantamento e qualificação das amostras; b) Depuração e tratamento estatístico; c) Homogeneização e ponderação por área; d) Ajuste por viés de oferta (deságio de anúncios); e) Ajuste por economia de escala (grande área); e f) Consolidação do valor final.

O valor justo do ativo corresponde a R$ 13.400, neste valor, adotou-se deságio técnico de 30% sobre o valor de mercado estimado, para representar o valor de liquidação ou venda forçada, práticas observadas no segmento de imóveis de alto padrão.

Os ativos disponíveis para investimentos são mantidos ao valor justo, conforme Instrução CVM 516/2011.

Em 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), o Fundo possuí R$ 7.899 registrado no passivo do Fundo decorrente das aquisições dos imóveis à prazo, demonstrado na Nota Explicativa nº 7.

6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, no limite do valor do patrimônio líquido do fundo; (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou operações no mercado de derivativos.

7. Valores a pagar - compra de ativos

O Fundo tem em sua carteira registrado, em 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), na rubrica “Obrigações por aquisição de imóveis”, o montante de R$ 7.899 referente a obrigação pela aquisição dos imóveis, firmado em 03 de dezembro de 2025 entre o Fundo e o vendedor, com 48 parcelas mensais sucessivas no valor de R$ 201, sendo a primeira na assinatura do contrato com acréscimo de 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) ao mês.

8. Principais fatores de risco

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175 da CVM, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

9. Patrimônio líquido

Em 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), o patrimônio líquido do Fundo é composto por 1.238,331874 cotas escriturais e nominativas todas integralizadas, com valor unitário de R$ 372,696803 (em reais), que representa um patrimônio líquido de R$ 462.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

A partir da Data da Primeira Integralização de Cotas, seu valor unitário é calculado no fechamento de todo Dia Útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, devendo corresponder ao menor dos seguintes valores: (i) o Patrimônio Líquido dividido pelo número de Cotas em circulação; ou (ii) o valor unitário da Cota no Dia Útil imediatamente anterior.

No ato de subscrição de Cotas, o Cotista: (i) assina o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora e pelo subscritor das Cotas; (ii) integraliza a vista ou a prazo as Cotas subscritas, conforme o previsto no respectivo boletim de subscrição, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento; (iii) recebe exemplar atualizado do Regulamento; (iv) deve declarar sua condição de Investidor Qualificado; (v) deve declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente (a) das disposições contidas no Regulamento, (b) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas no Regulamento

e na Resolução CVM 160, conforme o caso; (c) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Regulamento, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido; (d) caso aplicável, que as Cotas não podem ser negociadas no mercado secundário e (e) tem pleno conhecimento da ausência de classificação de risco das Cotas subscritas; e (vi) indica um representante, que será responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora e/ou pelo Custodiante relativas ao Fundo nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e, caso disponível, endereço eletrônico. Cabe a cada Cotista informar à Administradora e ao Custodiante, a alteração de seus dados cadastrais.

O extrato da conta de depósito, emitido pelo Agente Escriturador, é o documento hábil para comprovar (i) a obrigação da Administradora, perante o Cotista, de cumprir as prescrições constantes do Regulamento e das demais normas aplicáveis ao Fundo; e (ii) a propriedade do número de Cotas pertencentes a cada Cotista.

As Cotas são objeto de uma ou mais Ofertas Públicas Registradas, realizadas nos termos da Resolução CVM 160.

Emissões de novas Cotas, após a primeira emissão do Fundo, somente podem ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral.

Cada uma das Cotas terá direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

As Cotas não podem ser registradas para distribuição e negociação no mercado secundário.

Todas as Cotas asseguram a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. Artigo 13. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá: (a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos

financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e (b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”).

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no artigo anterior, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução 160/22 da CVM

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base o Valor de Mercado ou o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

No âmbito das emissões a serem realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas), respeitando-se os

prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Os Cotistas podem ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, respeitados os procedimentos definidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso.

O volume das Cotas emitidas a cada emissão é determinado considerando a sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução 160/22 da CVM.

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

As Cotas são objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

A subscrição das Cotas deve ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deve assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição ou o compromisso de investimento, conforme aplicável e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor do Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Suplemento K do Anexo III da Resolução 175 da CVM; (iv) da Política de Investimento descrita no Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, se assim deliberado pela Assembleia Geral. No caso de Ofertas conduzidas nos termos do art. 27 da Resolução 160/22, o investidor deve assinar também a declaração de investidor profissional, que pode constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

Não pode ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior, observados os intervalos previstos na

regulamentação aplicável em vigor para que sejam iniciadas novas emissões de Cotas.

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, inclusive mediante chamada de capital pelo Administrador, se for o caso.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou do compromisso de investimento, conforme o caso, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, fica sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou compromisso de investimento.

As Cotas são admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, observados os prazos regulamentares para início de negociação da B3, após o encerramento de cada Oferta.

Os pagamentos das parcelas de amortização e/ou de resgate das Cotas são efetuados, como regra geral, em moeda corrente nacional, pelo valor da Cota apurado no fechamento dos mercados no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento, por meio: (i) do Fundos; ou (ii) de depósito em conta corrente de titularidade dos Cotistas, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

O Cotista que eventualmente goze de imunidade ou isenção tributária deve enviar à

Administradora documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária julgada apropriada pela Administradora, sob pena de ter descontado da amortização ou resgate, conforme o caso, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

O Cotista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, e que tiver essa condição alterada ou revogada por disposição normativa, seja por deixar de atender às condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou por ter tal condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, ou, ainda, por ter tal condição alterada e/ou revogada por qualquer outra razão que não as mencionadas acima, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, à Administradora, com

cópia para o Custodiante, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pela Administradora e/ou pelo Custodiante.

O resgate de cotas somente ocorre no término do prazo de duração do Fundo ou ainda no caso de Liquidez Antecipada.

O resgate de Cotas do Fundo pode ser efetuado por documento de ordem de crédito (DOC), transferência eletrônica disponível (TED) ou, ainda, pelo Sistema de Cotas de Fundos da CETIP, sendo que as movimentações serão sempre realizadas em nome do Cotista.

Os titulares das Cotas não podem, em nenhuma hipótese, exigir do Fundo o resgate de suas Cotas em condições diversas das previstas no Regulamento.

No período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), foram emitidas 1.238,331874 cotas, correspondente ao montante de R$ 522.

No período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), não houve amortização de cotas do Fundo.

11. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, valor da cota e rentabilidade, no período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), estão apresentadas abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	PL médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade em %**
Período de 05/11/2025 a 29/01/2026 (ii)	250	372,696803	(62,73)
Em 05/11/2025 (i)	-	1.000,000000	-

(i) Início das atividades
(ii) Transferência de administração

12. Política de distribuição dos resultados

O Administrador distribui 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 podem ser distribuídos aos Cotistas, a critério do Administrador, ser pagos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 10º Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de recebimento dos resultados. A data do pagamento do rendimento deve observar os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Observada a obrigação estabelecida nos termos no Parágrafo acima, o Gestor pode reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o artigo 39 do Regulamento é observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Fazem jus aos rendimentos acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil subsequente a cada mês de recebimento dos recursos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo mantém registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, pode reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

EQR Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 63.279.539/0001-41

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 05 de novembro de 2025 ("Data de início das atividades do Fundo") a 29 de janeiro de 2026 ("Data da transferência da administração do Fundo")

(Valores expressos em milhares de reais)

No período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), não houve distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, conforme demonstrado abaixo:

Rendimentos	**Período de 05/11/2025 a 29/01/2026**
Lucro líquido do exercício/período	(60)
Ajuste ao valor justo – propriedades para investimentos	-
Valores a receber	-
Despesas operacionais não pagas	27
Resultado base caixa	**(33)**
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2024)	**-**

13. Remuneração da administração

As Taxas de Administração, e Gestão do Fundo serão somatórios das seguintes remunerações:

Encargo	**Valor/Forma de Remuneração**
Pelos serviços prestados ao Fundo de administração fiduciária e contabilidade dos Direitos Creditórios e demais ativos, o Fundo pagará uma remuneração equivalente ("Taxa de Administração") a:	0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 14 (quatorze mil reais).
Pelos serviços prestados ao Fundo de Gestão de Recursos, o Fundo pagará uma remuneração mensal equivalente ("Taxa de Gestão")	0,75% a.a. (setenta e cinco centésimos por cento ao ano) calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Prestadores de Serviços do Fundo contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.
A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais e convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, tampouco as despesas com a contratação de auditoria especializada ou assessoria legal ao Fundo.

A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente, tendo como base o Patrimônio Líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, sendo paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Os valores previstos acima são reajustados, anualmente, com base na variação acumulada do IGP-M, contada a partir da data de início do funcionamento do Fundo.

Não são cobradas dos Cotistas as taxas de performance, de ingresso e/ou de saída do Fundo.

No período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração) foram debitadas no resultado as importâncias de R$ 39 a título de taxa de administração, R$ 3 a título de taxa de custódia.

14. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Gestor:	Bloxs Asset Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Terra Investimentos DTVM Ltda.
Controladoria:	Terra Investimentos DTVM Ltda.

15. Custódia dos títulos em carteira

A guarda da documentação dos imóveis, em conformidade com a legislação em vigor, está sob responsabilidade do custodiante.

16. 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.

No período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), os encargos debitados ao fundo foram os seguintes:

	Período de 05/11/2025 a 29/01/2026	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**250**	
Despesas	**(60)**	**23,97**
Taxa de administração	(39)	15,58
Taxa de custódia	(3)	1,20
Despesas de auditoria	(12)	4,79
Taxa de fiscalização da CVM	(3)	1,20
Outras despesas de serviços do sistema financeiro	(2)	0,80
Outras despesas operacionais	(1)	0,40

17. 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 e de gestão, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

No período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração), o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 05/11/2025 a 29/01/2026				
Taxa de administração	13	(39)	Monetar DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de custódia	1	(3)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Total	**14**	**(42)**		

18. 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 Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. O Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as referidas informações à entidade Administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

A Administradora é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, por meio de (i) envio de correio eletrônico, e (ii) disponibilização no website da Administradora, devendo permanecer à disposição dos condôminos para consulta, na sede e agências da Administradora e nas instituições autorizadas a distribuir Cotas, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à respectiva permanência no Fundo, se for o caso

19. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.

ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

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

i. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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 a incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

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

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

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

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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 das seguintes hierarquias 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 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração):

Ativos financeiros ao valor justo Por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedades para investimento	-	-	8.348	8.348
Total do ativo	**-**	**-**	**8.348**	**8.348**

Durante o período de 05 de novembro de 2025 (início das atividades) a 29 de janeiro de 2026 (transferência da administração) não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

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

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes 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, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Demandas judiciais

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

23. Assembleias e alterações estatutárias

Conforme Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo, realizada em 11 de novembro de 2025, qualidade de Administradora do Fundo, RESOLVE, por meio do instrumento particular: 1. Deliberar sobre a alteração do exercício social do Fundo, que passará a encerrar-se em 30 de junho de cada ano, em atendimento à norma vigente; e 2. Dessa forma, o Regulamento do Fundo passa a estabelecer o mês de junho de cada ano como término do exercício social, conforme a deliberação acima, ficando ratificados todos os demais dispositivos não alterados pelo instrumento, que passa a vigorar na forma do Anexo I.

Conforme ata da assembleia geral de cotistas, realizada em 26 de janeiro de 2026, os cotistas aprovaram as seguintes matérias: a) a substituição da Atual Administradora do Fundo, pela Planner Corretora de Valores S.A. (“Nova Administradora”), a qual ficará responsável pelos serviços de administração, a partir da abertura do dia 30 de janeiro de 2026. A Nova Administradora aceita a indicação e declara que, assumirá total responsabilidade por todos os atos relacionados, direta ou indiretamente, à administração a partir da Data da Transferência; b) a substituição do Atual Custodiante do Fundo, pela Nova Custodiante, a qual ficará responsável pelos serviços de escrituração, custódia e distribuição partir da Data da Transferência; e c) a substituição do Atual Gestor do Fundo, pela Smartsave Gestora de Recursos S.A., a qual ficará responsável pelos serviços de gestão e distribuição a partir da Data da Transferência; d) Definição das condições precedentes à migração do Fundo para a Nova Administradora; e e) A alteração integral do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar a partir da Data da Transferência.

24. Eventos subsequentes

Não há evento subsequente que requeresse divulgação até a publicação destas demonstrações financeiras.

Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC 1SP164555/O-2

***