N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

AGILE INVESTE DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.640.601/0001-58

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE
30/06/2026 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado do exercício	9
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

AGILE INVESTE DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma 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 dos assuntos descritos 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

COMPANHIA INVESTIDA

Em 30 de junho de 2026 o Fundo possuía o montante de R$ 23.016 mil aplicados em cotas da Abitare Empreendimento Imobiliário SPE Ltda ("empresa investida"), que representava 103,31% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não obtivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da empresa, ao laudo de avaliação do seu valor justo, bem como às confirmações externas, que nos permitiriam concluir sobre a adequação da propriedade e participação do fundo na empresa. Consequentemente, não nos foi possível, concluir quanto a adequação do saldo e existência deste investimento, da necessidade de ajustes e de seus impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANTERIORES COM ABSTENÇÃO DE OPINIÃO

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram por nós examinadas, cujo relatório de auditoria foi emitido em 12 de setembro de 2025, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos:

> *"COMPANHIA INVESTIDA*
>
> *Em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía o montante de R$ 23.016 mil aplicado em cotas da Abitare Empreendimento Imobiliário SPE Ltda ("companhia investida"), que representava 101,93% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não obtivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da companhia e, tampouco, ao laudo de avaliação do valor justo da companhia, a qual ainda se encontra registrada pelo seu valor de integralização realizado pelos cotistas do Fundo. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, concluir quanto a adequação do saldo deste investimento, da necessidade de ajustes e de seus impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025.*
>
> *DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANTERIORES COM ABSTENÇÃO DE OPINIÃO*
>
> *As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em*

30 de junho de 2024 foram auditadas por nós, cujo relatório de auditoria foi emitido em 26 de setembro de 2024, com abstenção de opinião em função do seguinte assunto: "Em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía o montante de R$ 23.016 mil aplicado em ações da Abitare Empreendimento Imobiliário SPE Ltda ("companhia investida"), que representava 100,52% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não obtivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da companhia, e tampouco a atualização do valor da companhia que ainda se encontra registrada pelo seu valor de integralização realizado pelos cotistas do Fundo. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, concluir quanto a adequação do saldo deste investimento, da necessidade de ajustes e de seus impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024". Neste contexto, não nos foi possível realizar exames alternativos de auditoria que nos permitissem obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados naquela data, conforme determina a NBC TA 510. Consequentemente, não nos foi possível, nas circunstâncias atuais, assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2025."

Neste contexto, não nos foi possível realizar exames alternativos de auditoria que nos permitissem obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados naquela data, conforme determina a NBC TA 510. Consequentemente, não nos foi possível, nas circunstâncias atuais, assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2026.

Ênfase

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

Conforme demonstrado na posição financeira, em 30 de junho de 2026 o Fundo não possuía disponibilidades para liquidar seus passivos, consequentemente, a liquidação das obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de capital pelos cotistas do Fundo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

Blumenau - SC, 10 de setembro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 49.640.601/0001-58

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

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30 de junho de 2026		30 de junho de 2025	
	Valor de mercado /realização	% Sobre patrimônio líquido	Valor de mercado /realização	% Sobre patrimônio líquido
Ativo circulante				
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	**23.016**	**103,31**	**23.016**	**101,93**
Participações societárias				
Abitare Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	23.016	103,31	23.016	101,93
Total do ativo	**23.016**	**103,31**	**23.016**	**101,93**
Obrigações a pagar				
Taxa de administração	429	1,93	253	1,12
Taxa de gestão	278	1,25	162	0,72
Auditoria e custódia	19	0,09	18	0,08
Diversas	11	0,05	3	0,01
Total do passivo	**737**	**3,31**	**436**	**1,93**
Patrimônio líquido	**22.279**	**100,00**	**22.580**	**100,00**
Capital social	23.029	103,37	23.029	101,99
Lucros (prejuízos) acumulados	(750)	(3,37)	(449)	(1,99)
Total do passivo e patrimônio líquido	**23.016**	**103,31**	**23.016**	**101,93**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 49.640.601/0001-58

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026	30/06/2025
Composição do Resultado do Exercício		
Outras receitas (despesas)	**(301)**	**(316)**
Despesa de taxa de administração	(175)	(183)
Despesa de taxa de gestão	(117)	(121)
Despesa de auditoria e custódia	-	(10)
Despesas diversas	(9)	(2)
Resultado líquido do exercício	**(301)**	**(316)**
Quantidades de cotas em circulação	23.028,759	23.028,759
Resultado líquido por cota (em reais)	**(13,07)**	**(13,72)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 49.640.601/0001-58

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Quantidades de cotas emitidas	Capital social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 30 de junho de 2024	7	**23.028,759**	**23.029**	**(133)**	**22.896**
Resultado do exercício				(316)	(316)
Saldos em 30 de junho de 2025	7	**23.028,759**	**23.029**	**(449)**	**22.580**
Resultado do exercício				(301)	(301)
Saldos em 30 de junho de 2026	7	**23.028,759**	**23.029**	**(750)**	**22.279**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 49.640.601/0001-58

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundos de renda fixa	-	-
Recebimentos de aluguéis	-	-
Recebimentos de cauções de aluguéis de imóveis para renda	-	-
Pagamento da taxa de administração	-	-
Pagamento da taxa de gestão	-	-
Pagamento de auditoria e custódia	-	-
Pagamento de cartório	-	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	-	-
Pagamento de honorários advocaticios	-	-
Demais recebimentos (pagamentos)	-	-
Caixa líquido das atividades operacionais	-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	-
Caixa líquido proveniente de atividades de financiamentos	-	-
(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	-	-
Caixa e equivalentes no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes no fim do exercício	-	-
(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

1. Contexto operacional

O Agile Investe Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos do seu regulamento, da Resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução nº 175"), conforme alterada, e das demais disposições legais aplicáveis à sua natureza e categoria, foi constituído em 17 de fevereiro de 2023, tendo iniciado as suas atividades em 23 de novembro de 2023.

O Fundo é registrado na categoria fundo de investimento imobiliário, e seus recursos são destinados à aplicação em participação societária direta ou indireta ("participação societária") em sociedades anônimas de capital fechado, em sociedades limitadas ou em sociedades de propósito específico ("sociedades investidas"), que devem ter como objeto social: (i) investimento em participações societárias, cuja(s) sociedade(s) desenvolverá(ão) e/ou executará(ão) os empreendimentos Imobiliários; e/ou (ii) o investimento, desenvolvimento e/ou execução de empreendimentos imobiliários ("ativos-alvo").

O Fundo tem como objetivo fundamental auferir rendimento por meio do (i) na aquisição de imóveis localizados em todo território nacional; (ii) no desenvolvimento imobiliário através da contratação de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pelo FII para este fim; e (iii) no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos imóveis e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo ("ativos imobiliários"); (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

O Fundo é composto por uma classe única de cotas nos termos do §3º, Art. 5º da Resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução nº 175"), preservada a possibilidade de serem constituídas subclasses, nos termos da norma vigente.

A Classe Única e subclasses de sotas, se houver, serão constituídas sob forma de condomínio fechado.

Os cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo no Fundo ("Responsabilidade Ilimitada").

A Classe Única do Fundo, é destinada a receber aplicações não-exclusivamente de investidores profissionais.

O Fundo tem prazo de duração Indeterminado, podendo, no entanto, ser encerrado a qualquer tempo por deliberação em assembleia geral de cotistas neste sentido.

O exercício social do Fundo é encerrado em 30 junho de cada ano civil.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstraçõesfinanceiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Resolução CVM 175/22, na Instrução CVM nºs 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

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

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

As demonstrações financeiras são referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025 e aprovadas pela Administradora do Fundo em 10 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

a. Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se trata de retificação de erros.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Apuração do resultado

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

d. 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
- Atividades de financiamento

e. Ações de companhias fechadas

Os investimentos em sociedade de propósito específico ("SPE") são registrados ao custo de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 516, por meio da equivalência patrimonial. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do exercício.

f. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não 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

O Fundo, não possuí caixa e equivalente de caixa registrado na carteira em 30 de junho de 2026 e 2025.

5. Títulos e valores mobiliários

Participações societárias

O Fundo detém 22.029 quotas da Companhia Abitare Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. (“Abitare”), reconhecidas pelo custo de aquisição no montante de R$ 23.016. A participação foi adquirida foi por meio da integralização desse ativo ao patrimônio do Fundo, com a correspondente emissão de cotas.

A Abitare está sediada na Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro, Km 6 - Bairro Piracangagua, no Município de Taubaté, no Estado de São Paulo.

O capital social da Abitare é de R$ 50.000, dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas no valor nominal de R$ 1 (um mil real), totalmente subscrito e integralizados, sendo que R$ 49.000, integralizado com imóvel denominado Sítio Vitória – Gleba B, sob matrícula 16.745, com Registro no Oficial de Imóveis na Comarca de Taubaté, cadastrado no Incra sob o nº 635.200.003.751-1, situado à Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiros, Km 6, Bairro Piracangaguá, Taubaté – SP. O Fundo participa com 44,058% no capital social da Sociedade Investida.

A Abitare Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda., tem como objeto exclusivo e específico e, a incorporação, construção e comercialização do empreendimento denominado Abitare Hotel, a ser edificado em terreno localizado na Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro, Km 6, Piracangagua, Taubaté, SP.

A Abitare possuí basicamente o imóvel denominado Sítio Vitória – Gleba B, sob matrícula 164745, com registro no Oficial Registro de Imóveis na comarca de Taubaté, na data de 6 de setembro de 2022, cadastrado no INCRA sob nº 635.200.003.751-1, situado no distrito de Quiririm, inscrito no CAR Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo, em área maior sob nº 35541020193954, número do imóvel na Receita Federal NIRF nº 5.632.645-9, está edificado um empreendimento hoteleiro, denominado Hotel Abitare, com área de terreno de 52.881,00 m2. O Hotel Abitare possuí projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Taubaté, através do processo nº 37.555/01, datado de 29 de julho de 2022, e é composto de: acesso de veículos e de pedestres; áreas de circulação, formado por ruas e calçadas; 87 (oitenta e sete) vagas de estacionamento para veículos de pequeno e médio porte, 64 quartos, divididos em standard (30 unidades), luxo (28

unidades), superiores (2 unidades) e suítes masters (4 unidades); piscina, jardins, reservatórios de água e outros; lixeira e área de preservação permanente. O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de qualquer ônus ou responsabilidade.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e no exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo manteve o valor de custo de aquisição das quotas da Abitare, conforme abaixo:

Quantidade de Cotas emitidas	50.000
Quantidade de ações detidas pelo Fundo	22.029
% de participação do Fundo	44,06%
Valor contábil em 30/06/2026 e 2025	23.016

6. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos Investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento prevista no regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos abaixo e no item 17 do regulamento, no prospecto do Fundo, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175/22, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os principais riscos estão abaixo destacados:

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 esta objeto de 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 das locações do imóvel e exploração de outros ativos imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo. 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 do imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

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

Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de sinistro**.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente 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 ativos imobiliários, conforme aplicável. 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 dos imóveis.

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.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros ativos imobiliários, e o saldo restante para os ativos de renda fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos ativos imobiliários e ativos de renda fixa.

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

Risco de vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante alocação do Imóvel, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que

perdurar a vacância.

Risco de revisão judicial dos contratos de locação. Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de alteração da legislação aplicável à locação. As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

Risco de desvalorização dos ativos imobiliários. Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Imóvel e, eventualmente, em outros ativos imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis locados e, por consequência, sobre as cotas.

Riscos de crédito. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

Riscos tributários. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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 (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 100 (cem) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;(ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii)o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variáveis realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09. Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que há existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento

do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário. Nada obstante aos riscos relacionados nos parágrafos anteriores, bem como as regras e tratamentos tributários descritos neste Artigo, a Administradora se compromete a cumprir com todas as obrigações legais de sua responsabilidade, para mitigar as possibilidades de alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e aos seus cotistas.

7. Cotas do Fundo

a) Características das cotas

As cotas do Fundo são escriturais, nominativas e corresponderão a frações do patrimônio da classe de cotas da qual pertença.

O valor da cota resulta da divisão do valor do patrimônio líquido da respectiva classe pelo número de cotas da mesma classe.

Caso a classe tenha subclasses, o valor da cota de cada subclasse resulta da divisão do valor do patrimônio líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de cotas da mesma subclasse.

A Administradora ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, das informações de que trata o rt. 34, § 1º da Resolução CVM nº 175 de 2022, no registro de cotistas do fundo.

A cota de classe fechada não pode ser objeto de cessão ou transferência de titularidade, exceto nos casos de:

I – Decisão judicial ou arbitral;

II – Operações de cessão fiduciária; III – Execução de garantia;

IV – Sucessão universal;

V – Dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens;

VI – Substituição da Administradora ou portabilidade de planos de previdência;

VII – Integralização de participações acionarias em companhias ou no capital social de sociedades limitadas;

VIII – Integralização de cotas de outras classes, passando assim à propriedade da classe cujas cotas foram integralizadas; e

IX – Resgate ou amortização de cotas em cotas de outras classes, passando assim essas últimas cotas à propriedade do investidor cujas cotas foram resgatadas ou amortizadas.

Sem prejuízo da portabilidade das cotas pelos seus titulares, as cotas de classe fechada e seus direitos de subscrição podem ser transferidos, seja por meio de termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou por meio de negociação em mercado organizado.

Admite-se a utilização de ativos financeiros na integralização e resgate de cotas, nos termos do Art. 113 da Resolução CVM nº 175 de 2022.

b) Emissão e integralização das cotas

A distribuição de cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas em regulamentações específicas.

Quando do ingresso do cotista no fundo, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deverá disponibilizar a versão vigente do regulamento, o que inclui o anexo da classe investida e o apêndice da subclasse investida, se for o caso.

Por meio de um termo de adesão e ciência de risco, ao ingressar no fundo todo cotista deve atestar que:

I – Teve acesso ao inteiro teor do regulamento e, se for o caso, ao anexo da classe investida e ao apêndice da subclasse investida; e

II– Tem ciência:

a) dos fatores de risco relativos à classe e, se for o caso, subclasse de cotas;

b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela classe de cotas;

c) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do fundo ou de seus prestadores de serviços;

d) se for o caso, de que a integralização de cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital, nos termos da legislação vigente; e

e) quando aplicável, de que as estratégias de investimento podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e, caso a responsabilidade do cotista não esteja limitada ao valor por ele subscrito, a consequente possibilidade de o cotista ter que aportar recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo.

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada e aprovado pela assembleia de cotistas.

A Classe de cotas destinada exclusivamente a investidores qualificados ou profissionais, dispensará a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da necessidade de aprovação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

A aprovação do laudo pela assembleia de cotistas não será requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira

oferta pública de distribuição de cotas.

As avaliações realizadas para fins deste artigo devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Será permitida a subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025, não houve emissões de cotas.

c) Amortização e resgate de cotas

Sem prejuízo do previsto no regulamento, o Fundo poderá realizar amortizações das cotas de classe fechada e resgate das cotas de classe, de acordo com as condições estabelecidas no respectivo suplemento da classe de cotas.

Observada a ordem de alocação dos recursos prevista no regulamento, o Administrador deverá transferir ou creditar os recursos financeiros das classes do Fundo correspondentes aos titulares das cotas, em cada data de amortização ou resgate.

O Administrador efetuará o pagamento das amortizações e resgates por meio de qualquer forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil (“Bacen”).

Os recursos depositados na conta do Fundo deverão ser transferidos aos titulares das cotas, quando de sua amortização ou resgate, de acordo com os registros de titularidade mantidos pelo custodiante, nas respectivas datas de amortização, conforme o caso.

Os pagamentos serão efetuados em moeda corrente nacional ou, nas hipóteses previstas no regulamento, em ativos integrantes na carteira de investimentos da respectiva classe.

Caso a data de pagamento dos valores devidos aos cotistas não seja um dia útil, a Administradora efetuará o pagamento no dia útil imediatamente subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores devidos.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

8. Política de distribuição de resultados

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

Calculado de acordo com o parágrafo único, Art. 10, da Lei n° 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do fundo, o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025, o Fundo não efetuou distribuição de lucro caixa nem distribuição de rendimentos.

9. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil e a rentabilidade acumulada no exercício findo em 30 de junho de 2026, está apresentado no quadro abaixo:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade em %	
			Fundo	
			Mensal	Acumulada
7/2025	22.565	979,30101100	(0,12%)	(0,12%)
8/2025	22.538	978,09542628	(0,12%)	(0,25%)
9/2025	22.510	976,88735598	(0,12%)	(0,37%)
10/2025	22.482	975,66826944	(0,12%)	(0,49%)
11/2025	22.454	974,47349686	(0,12%)	(0,62%)
12/2025	22.426	973,27062744	(0,12%)	(0,74%)
1/2026	22.399	972,09682342	(0,12%)	(0,86%)
2/2026	22.372	970,93552810	(0,12%)	(0,98%)
3/2026	22.346	969,77784740	(0,12%)	(1,09%)
4/2026	22.319	968,62024399	(0,12%)	(1,21%)
5/2026	22.292	967,46264752	(0,12%)	(1,33%)
6/2026	22.287	967,46261105	0,00%	(1,33%)

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

10. Serviços prestados ao Fundo

O Fundo é administrado por Planner Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi,na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de Administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02/10/1995 (“Administradora”).

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo são prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim decomprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Redwood Administração de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ n° 10.405.423/0001-45, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, n° 12.096, de 29 de dezembro de 2011.

11. Taxa de administração

A Administradora presta ao Fundo os serviços de administração fiduciária, controladoria e tesouraria, escrituração e processamento de ativos e de passivos, fazendo jus a uma [i] 0,30% (trinta centésimos de por cento) ao ano sobre a faixa de patrimônio até R$ 50 milhões; [ii] 0,20% (vinte centésimos de porcento) ao ano sobre a faixa de patrimônio de R$ 50 milhões a R$ 100 milhões e, [ii] 0,10% (dez centésimos de porcento) ao ano sobre a faixa de patrimônio que exceder a R$ 100 milhões,, a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado um valor mínimo mensal, nos 3 (três) primeiros meses de R$ 8, do 4º ao 6º mês o valor mínimo de R$ 12, e a partir do 6º mês, o valor de R$ 15 que são corrigidos pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE) a cada intervalo de 12 meses, contados a partir do início de funcionamento do Fundo.

Pelo serviço de custódia a Administradora faz jus a uma taxa máxima de custódia, o valor equivalente a 0,001% a.a. (um milésimo de porcento) (“taxa máxima de custódia”). O valor relativo ao pagamento da taxa máxima de

custódia é remunerado com parcela da taxa de administração.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as despesas foram de R$ 175 a título de taxa de administração e de R$ 117 a título de taxa de gestão. No exercício findo em 30 de junho de 2025, as despesas foram de R$ 183 a título de taxa de administração e de R$ 121 a título de taxa de gestão.

12. 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025, os encargos debitados ao Fundo estão assim demonstrados:

Descrições dos encargos do Fundo	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	% sobre PL médio	Valores	% sobre PL médio
Despesa de taxa de administração	175	0,78%	183	0,80%
Despesa de taxa de gestão	117	0,52%	121	0,53%
Despesa de auditoria e custódia	-	0,00%	10	0,04%
Outras despesas operacionais	9	0,04%	2	0,01%
Total	**301**	**1,34%**	**316**	**1,39%**

- Patrimônio líquido médio 30/06/2026 R$ 22.416
- Patrimônio líquido médio 30/06/2025 R$ 22.740

13. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 – S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da Administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

14. Tributação

Tributação aplicável aos cotistas

14.1. IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

14.2. IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

- **Cotistas residentes no Brasil**

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (IRPJ e da CSLL).

Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa

jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O cotista pessoa física goza de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficam isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 cotistas.

- **Cotistas residentes no exterior**

Regra geral, os cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das cotas em bolsa de valores não estão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

Tributação aplicável ao Fundo

a) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

b) Imposto de renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Nestecaso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR aser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida no Regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Prestação de outros serviços e política de independência doauditor

A Administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto aos Auditores Independentes responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

17. Partes relacionadas

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrador 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025, os valores do Fundo estão demonstrados no quadro abaixo.

Transações com partes relacionadas	Partes relacionadas	30 de junho de 2026		30 de junho de 2025	
		Valores a pagar / Saldo	Resultado do Exercício	Valores a pagar / Saldo	Resultado do Exercício
Taxa de administração	Administradora	429	(175)	253	(183)
Taxa de gestão	Gestora	278	(117)	162	(121)

O Fundo não possui taxa de ingresso, taxa de saída ou taxa de performance.

18. Alterações estatutárias

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025, não foram realizadas deliberações em assembleia do Fundo.

19. Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente que requeresse divulgação até à data de emissão destas demonstrações financeiras.

20. Diretor e contador

Em atendimento às disposições regulatórias aplicáveis, as demonstrações financeiras do Fundo são de responsabilidade da Administradora, sendo identificados os seguintes responsáveis técnicos:

Cláudia Siola Cianfaran
Diretora responsável pelo Fundo

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC-1SP 110.330/O-6

* * *