Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 46.965.606/0001-62

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Demonstrações Contábeis em 30 de junho de 2026 acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.965.606/0001-62
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3 – 6
Demonstração da posição financeira	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11 – 37

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e quotistas
Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., que compreendem ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Investimento em cotas de fundo de investimento com qualificação

Em 30 de junho de 2026 o Fundo possuía investimentos em cotas no "Alegria Fundo de Investimento Imobiliário" ("Fundo Investido"). A auditoria das demonstrações financeiras do Fundo Investido para a data-base de 31 de dezembro de 2025 foi emitida com abstenção. Adicionalmente, essas últimas demonstrações contábeis correspondem a data-base superior a 60 dias da data-base de do Fundo, não sendo possível realizar outros procedimentos de auditoria persuasivos sobre esses investimentos. Assim, não foi praticável concluírem sobre a adequação das demonstrações contábeis do Fundo Investido. Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2026.

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

Ênfase

Avaliação pelo valor justo

Conforme Nota Explicativa nº 7, às demonstrações contábeis, o Fundo possui em sua carteira de

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

investimentos, ativos destinados a propriedades para investimento e direitos sobre imóveis. Estas propriedades estão avaliadas ao valor justo, obtidas através de laudos de avaliações elaborados por empresa independente. Consequentemente, no caso da efetiva realização destes imóveis, os valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 30 de junho de 2026. Nossa opinião não contém modificações em função deste 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 como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos no parágrafo Ênfase, determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Propriedade para investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria: O Fundo tem como objetivo o investimento em Propriedades para Investimento para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. O risco mais significativo é na avaliação do valor justo desses ativos registrados em carteira. **Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) efetuamos análise do laudo de avaliação ao valor justo do ativo, onde revisamos: as premissas utilizadas pelo avaliador; testes substantivos para validarmos a realização desses ativos; e (ii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo no exercício findo em 30 de junho de 2026 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Obrigações por securitização de recebíveis imobiliários

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria: O Fundo buscando seu objetivo principal com o investimento em Propriedades para Investimento para rendas, realizou operação de captação por meio de securitização de recebíveis. O risco mais significativo é a mensuração e apuração do valor presente da obrigação, bem como o descasamento dos fluxos de caixa. **Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) análise do termo de securitização; testes substantivos da valorização dessa obrigação; (ii) recálculo das obrigações com recebíveis; exame, por meio de amostragem dos repasses efetuados durante o exercício e teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações por securitização de recebíveis no exercício findo em 30 de junho de 2026 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações contábeis comparativas

As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, foram por nós examinadas e o relatório, emitido em 26 de junho de 2026, continha ressalvas sobre o mesmo assunto descrito em "Base para opinião com ressalva" e sobre Obrigações com Certificados de Recebíveis

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

Imobiliários e ênfases sobre o processo inicial de investigação independente denominado "carbono oculto" e sobre o descrito em Avaliação pelo valor justo.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.
- Obtivemos 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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 contábeis 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.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

Assinado por:
Luiz Carlos Soares da Silva
5560E4A43B5144C...

Luiz Carlos Soares da Silva
Contador CRC 1SP-228.054/O-4

Conatus Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-037.537/O-1

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.965.606/0001-62
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2026 e de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	**2.028**	**10,65**	**3.409**	**19,21**
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4)	**164**	**0,86**	**19**	**0,11**
Disponibilidades	**82**	**0,43**	**19**	**0,11**
Contas correntes	82	0,43	19	0,11
Cotas de fundo de investimento em renda fixa	**82**	**0,43**	**-**	**-**
Renda fixa	82	0,43	-	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	**1**	**0,01**	**1**	**0,01**
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**1**	**0,01**	**1**	**0,01**
Imobiliários	1	0,01	1	0,01
Outros valores (Nota 6)	**1.863**	**9,78**	**3.389**	**19,09**
Despesasa antecipadas	5	0,03	5	0,03
Cessão de crédito (Nota 6.a)	1.858	9,75	2.640	14,87
Outros créditos	-	-	114	0,64
Contas a receber - aluguel (Nota 6.b)	-	-	630	3,55
Ativo não circulante	**86.800**	**455,54**	**83.581**	**470,63**
Propriedade para investimento (Nota 7)	**86.800**	**455,54**	**83.581**	**470,63**
Imóveis para renda acabados - valor justo	86.800	455,54	83.581	470,63
Total do Ativo	**88.828**	**466,19**	**86.990**	**489,84**
Passivo				
Passivo circulante	**69.774**	**366,19**	**69.231**	**389,84**
Valores a pagar	**69.774**	**366,19**	**69.231**	**389,84**
Obrigações com Certificados de Recebiveis Imobiliarios - CRI (Nota 8)	69.698	365,79	68.377	385,03
Negociação e intermediação de valores	-	-	630	3,55
Taxa de administração	64	0,34	224	1,26
Taxa de custódia	8	0,04	-	-
Taxa de gestão	4	0,02	-	-
Total do passivo	**69.774**	**366,19**	**69.231**	**389,84**
Patrimônio líquido (Nota 11)	**19.054**	**100,00**	**17.759**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido	**88.828**	**466,19**	**86.990**	**489,84**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.965.606/0001-62
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração do Resultado
Períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercícios findos em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado dos períodos/exercício	Período de 26/02/2026 a 30/06/2026	Período de 01/07/2025 a 25/02/2026	30/06/2025
Propriedades para Investimento (Nota 4)	**3.967**	**967**	**(5.079)**
Aluguéis de imóveis	748	967	3.745
Ajuste ao valor justo (Nota 7.c)	3.219	-	(8.824)
Despesas de juros e atualização monetária por securitização de recebíveis	**2.307**	**(6.910)**	**(9.354)**
Despesas de atualização monetária por securitização de recebíveis	2.307	(6.910)	(9.354)
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	**1.861**	**4**	**1**
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	1.861	4	1
Despesas operacionais	**248**	**(1.003)**	**(807)**
Taxa de administração (Nota 13)	215	(158)	(320)
Taxa de gestão (Nota 13)	31	-	-
Despesa com auditoria	15	(30)	(30)
Taxa de custódia (Nota 13)	(8)	-	-
Taxa fiscalização CVM	(4)	(5)	(12)
Demais despesas	(1)	(4)	(21)
Taxa de consultoria	-	(800)	(177)
Laudo de avaliação	-	(6)	(3)
Câmara de arbitragem	-	-	(244)
Resultado líquido dos período/exercício	**8.383**	**(6.942)**	**(15.239)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.965.606/0001-62
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercícios findos em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2024	**23.438**	**8.953**	**32.391**
Integralização de cotas no período (Nota 17.a)	608	-	608
Resultado líquido do exercício	-	(15.239)	(15.239)
Saldo em 30 de junho de 2025	**24.046**	**(6.286)**	**17.759**
Resultado líquido do período	-	(6.942)	(6.942)
Saldo em 25 de fevereiro de 2026 (transferência de administração)	**24.046**	**(13.228)**	**10.817**
Integralização de cotas no período (Nota 17.a)	30	-	30
Resultado líquido do período	-	8.383	8.383
Distribuição de cotas (Nota 16)	-	(176)	(176)
Saldo em 30 de junho de 2026	**24.076**	**(5.021)**	**19.054**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.965.606/0001-62
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto
Períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercícios findos em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 26/02/2026 a 30/06/2026	Período de 01/07/2025 a 25/02/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do período/exercício	**8.383**	**(6.942)**	**(15.239)**
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
Ajuste ao valor justo	(3.219)	-	-
(=) Resultado ajustado	**5.164**	**(6.942)**	**(15.239)**
Variação de ativos e obrigações			
Outros valores a receber	1.521	5	14.111
Outros valores a pagar	(6.495)	7.038	(8.524)
Caixa líquido das atividades operacionais	**190**	**101**	**(9.652)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de propriedade para investimento	-	-	8.824
Caixa líqudo das atividades de investimento	**-**	**-**	**8.824**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	30	-	608
Rendimentos pagos	(176)	-	-
Caixa líqudo das atividades de financiamento	**(146)**	**-**	**608**
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**44**	**101**	**(221)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício	120	19	240
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período/exercício	164	120	19
Aumento no caixa e equivalentes de caixa	**44**	**101**	**(221)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.965.606/0001-62
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), foi constituído em 08 de novembro de 2022 e iniciou suas atividades em 23 de novembro do mesmo ano, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo regulamento, pela Resolução CVM nº 175/22, conforme alterada e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. 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.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 da Resolução CVM n° 30.

O Fundo tem por objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio do investimento nos ativo(s) alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos ativo(s) alvo. Adicionalmente, os recursos do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativo(s) alvo serão aplicados nos ativos de liquidez.

Os investimentos em ativos imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% do patrimônio líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em outros ativos.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A responsabilidade dos cotistas é ilimitada e não está circunscrita ao valor por eles subscrito unicamente com relação às obrigações legais ou contratuais não relativas aos imóveis ou empreendimentos imobiliários. Neste sentido, na hipótese de ocorrência de patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações contratuais e legais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimento investidos pelo Fundo, os cotistas podem vir a ser chamados pelos prestadores de serviços essenciais para aportar recursos no Fundo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 28 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

Transferência de administração

No de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, a administração do Fundo pertencia à CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - em liquidação extrajudicial, sendo transferida para a Planner Corretora de Valores S.A., no fechamento do dia 25 de fevereiro de 2026, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 20.

Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não haviam sido divulgadas as demonstrações financeiras referentes ao período da transferência de administração.

3. Descrição das práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Instrumentos financeiros

(i) Classificação dos instrumentos financeiros

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

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

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

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

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e

- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** Depósitos à vista e aplicações financeiras.

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

- **Aluguéis a receber:** representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

(ii) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:
Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

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

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

- **Nível 1 –** O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços 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.

- **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.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e) 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.

f) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimento em renda fixa

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado de cotas de fundos de renda fixa”.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimentos imobiliários

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado de cotas de fundos imobiliários".

As cotas de fundos de investimento imobiliário negociado em bolsa são registradas pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos. São valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

h) Dividendos e juros sobre capital próprio

Todos os resultados auferidos pelo Fundo, tais como dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo serão incorporados ao seu patrimônio líquido, com exceção daqueles que venham a ser distribuídos ao cotista sob a forma de amortização.

i) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, o Fundo possuí os seguintes saldos em caixa e equivalentes de caixa:

	30/06/2026		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Disponibilidades	**-**	**82**	
Contas correntes	-	82	Sem vencimento
Cotas de fundos			
Renda fixa	**65.568**	**82**	
FIRF REF DI Reag Cash II	65.568	82	Sem vencimento
Total de caixa e equivalentes e caixa	**65.568**	**164**	

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

	30/06/2025		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Disponibilidades	**-**	**19**	
Contas correntes	-	19	Sem vencimento
Total de caixa e equivalentes e caixa	**-**	**19**	

O **Reag Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa, CNPJ: 55.897.551/0001-91**, administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - em liquidação extrajudicial, foi constituído sob a forma de condomínio aberto de natureza especial, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 15 de julho de 2024. Destina-se a investidor geral. Seu objetivo é realizar operações em títulos públicos federais e/ou operações compromissadas lastreadas nesses títulos, estando sujeito a vários fatores de risco, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, observando os limites e riscos previstos no regulamento. As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

No período de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, o Fundo apropriou receita com cotas de fundos em renda fixa no valor de R$ 2 (R$ 4 no período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e R$ 1 no exercício findo em 30 de junho de 2025), registrada na rubrica de “Resultado de cotas de fundos de renda fixa”.

5. Títulos e valores mobiliários

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, o Fundo possuí os seguintes saldos com cotas de fundo de investimento imobiliário.

	30/06/2026		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos Imobiliário	**1**	**1**	
Alegria FII	1	1	Sem vencimento

	30/06/2025		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos Imobiliário	**1**	**1**	
Alegria FII **(a)**	1	1	Sem vencimento

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

O **Alegria Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada, CNPJ: 56.028.598/0001-81**, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 24 de julho de 2024. Destina-se a investidores profissionais. Seu objetivo é a valorização de suas cotas através da aplicação preponderante dos recursos na aquisição de ativos alvo, conforme política de investimento prevista no regulamento.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 26 de dezembro de 2025, com abstenção de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo apropriou receita com cotas de Fundos de Investimento Imobiliário no valor de R$ 44.450 (R$ 25.806 em 2025), registrada na rubrica de "Resultado de cotas de fundos imobiliários".

6. Outros valores a receber

As posições de outros valores a receber em 30 de junho de 2026 e 2025, estão assim apresentados:

Descrição	30/06/2026	30/06/2025
Cessão de crédito (a)	1.858	2.640
Despesa antecipada	6	5
Outros créditos	-	114
Aluguel a receber (b)	**-**	**630**
Total	**1.863**	**3.389**

a) Cessão de crédito

Descrição	30/06/2026	30/06/2025
Fundo de reserva	1.494	1.924
Fundo de despesas	364	470
Fundo de obras	-	246
Total	**1.858**	**2.610**

Em 06 de setembro de 2023 o Fundo celebrou o Instrumento Particular Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, o Fundo, por meio do Contrato de Cessão, cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários representados pela CCI, no âmbito da Operação de Securitização, desde já estendendo à Securitizadora a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Implementadas as Condições Suspensivas da Cessão de Créditos, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, na seguinte ordem: a Emissora reterá:

(a) O valor de R$ 650 para composição do Fundo de Despesas;
(b) o valor de R$ 1.800 para composição do Fundo de Reserva;

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

(c) o valor de R$ 7.000 para pagar, por conta e ordem do Fundo Imobiliário, o Clube, a título de pagamento do valor remanescente devido pela Pedra Dourada no âmbito da Nota Promissória Pedra Dourada;
(d) o valor de R$ 45.000, para composição do Fundo de Obras e, nos termos e condições do Contrato de Construção, utilizará os recursos para pagar, por conta e ordem do Fundo Imobiliário, os valores devidos em favor da Construtora; e
(e) o valor de R$ 3.460 para pagar, por conta e ordem da Pedra Dourada, a Locatária, a título de pagamento da antecipação complementar, nos termos e condições do Sexto Aditamento ao Contrato de Locação.

Os valores são atualizados pelo IPCA a partir da data de cessão.

b) Aluguel a receber

A rubrica contábil de "Aluguel e receber" corresponde ao Contrato de Locação Atípica de Imóvel com Construção Ajustada e Outras Avenças, realizado em 24 de fevereiro de 2022, entre o Fundo e o Sendas Distribuidora S.A. ("Locatária"), para locação, pelo prazo de 20 (vinte) anos, do imóvel localizado na Rua Tenente Coronel Delfino Faria n° 45, Loja 2, Santa Tereza, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 36.476, do 2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG, inscrição municipal nº 037.081/004, com valor inicial da contraprestação de R$ 480 mil, reajustáveis mensalmente pelo IPCA/IBGE.

Em seu 7º aditivo, assinado em 14 de dezembro de 2023, o Pedra Dourada FII ("Parte Cedente") cede e transfere ao Fundo, como cedido e transferido, sem coobrigação ou reserva, que por sua vez aceitam e recebem do Fundo, todos os direitos, ações e acessórios relativos ao contrato de locação e seus aditivos.

O início da locação se deu em 1º de agosto 2024. Em 30 de junho de 2026, o saldo de contas a receber de aluguel da Sendas Distribuidora S/A é de R$ 0 (R$ 630 em 2025).

No período de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026 o resultado com "rendas de aluguéis" totalizou em R$ 748 (R$ 967 no período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e R$ 3.745 no exercício findo em 30 de junho de 2025).

7. Propriedades para investimento

Direitos reais sobre imóveis – Imóvel Tupynambás

Em 21 de setembro de 2023, foi integralizado no Fundo o Imóvel com inscrição municipal sob o nº 037.081/001, localizado na Rua Delorme Louzada, 32, Santa Tereza- Poço Rico, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais tem a seguinte descrição:

- Terreno com área de 19.243,00m² objeto da matrícula nº 051908, do 2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG, com inscrição municipal nº 037.081/004,

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

localizado na Rua Tenente Coronel Delfino Faria n° 45, Loja 2, Santa Tereza, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, descrito e caracterizado na correspondente matrícula, conforme segue ("Imóvel"):área desmembrada com 19.243,00m², no Bairro Santa Tereza, com frente para a Avenida Brasil e para as Ruas Tenente Coronel Delfino Faria, José Ladeira e Delorme Louzada na qual estão localizadas as edificações constantes de campo de futebol provido de iluminação, alambrado, arquibancada de concreto parcialmente coberta, duas pistas de bocha, quadra de basquete com iluminação, quatro vestiários completos, bar/lanchonete, piscina e diversas áreas destinadas à recreação, apresentando, esta área os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto P17, de coordenadas N 7.592.242,23m e E 672.342,65m; deste segue confrontando com a Avenida Brasil, com azimute de 285°58'56,55" por uma distância de 59,28m, até o ponto P02, de coordenadas N 7.592.258,55m e E 672.285,66m; deste segue com azimute de 307°28'35,00" por uma distância de 3,29m, até o ponto P03, de coordenadas N 7.592.260,55m e E 672.283,05m; deste segue com azimute de 290°12'43,77" por uma distância de 4,56m, até o ponto P04, de coordenadas N 7.592.262,13m e E 672.278,77m; deste segue com azimute de 296°35'23,50" por uma distância de 15,85m, até o ponto P05, de coordenadas N 7.592.269,22m e E 672.264,60m; deste segue com azimute de 303°17'13,91" por uma distância de 12,33m, até o ponto P06, de coordenadas N 7.592.275,99m e E 672.254,29m; deste segue com azimute de 306°16'45,93" por uma distância de 20,61m, até o ponto P07, de coordenadas N 7.592.288,18m e E 672.237,68m; deste segue confrontando com a Área Desmembrada 02, com azimute de 204°00'44,19" por uma distância de 13,60m, até o ponto P20, de coordenadas N 7.592.275,80m e E 672.232,16m; deste segue com azimute de 293°52'19,67" por uma distância de 20,00m, até o ponto P21, de coordenadas N 7.592.283,90m e E 672.213,86m; deste segue confrontando com a Rua Tenente Coronel Delfino Faria, com azimute de 202°37'58,42" por uma distância de 3,77m, até o ponto P11, de coordenadas N 7.592.280,43m e E 672.212,41m; deste segue com azimute de 200°03'36,30" por uma distância de 78,04m, até o ponto P12, de coordenadas N 7.592.207,12m e E 672.185,65m; deste segue com azimute de 204°12'14,26" por uma distância de 6,03m, até o ponto P13, de coordenadas N 7.592.201,62m e E 672.183,17m; deste segue com azimute de 195°29'37,80" por uma distância de 37,64m, até o ponto P14, de coordenadas N 7.592.165,35m e E 672.173,12m; deste segue confrontando com a Rua José Ladeira, com azimute de 105°53'15,63" por uma distância de 174,58m, até o ponto P15, de coordenadas N 7.592.117,56m e E 672.341,03m; deste segue com azimute de 60°43'41,44" por uma distância de 4,73m, até o ponto P16 de coordenadas N 7.592.119,87m e E 672.345,16m; deste segue confrontando com a Rua Delorme Louzada, com azimute de 15°56'25,19" por uma distância de 51,58m, até o ponto P19, de coordenadas N 7.592.169,46m e E 672.359,32m; deste segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 285°59'29,43" por uma distância de 36,00m, até o ponto P18, de coordenadas N 7.592.179,38m e E 672.324,71m; deste segue com azimute de 15°55'35,51" por uma distância de 65,36m, até o ponto P17, onde teve início essa descrição / significa o objeto do Contrato de Locação consistente no terreno e suas acessões matriculado sob o nº 51.908 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG ("Matrícula"), com inscrição municipal sob o nº 037.081/001, localizado na Rua

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

Delorme Louzada, 32, Santa Tereza – Poço Rico, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais.

De acordo com a Escritura de Venda e Compra Tupynambás, o pagamento da compra do Imóvel Tupynambás foi acordado no valor de R$ 23.200 (vinte e três milhões e duzentos mil reais).

(b) Características e valor justo da propriedade para investimento

Para a data-base de 30 de junho de 2026, a propriedade para investimento foi submetida a avaliação independentemente do valor justo.

A Empresa BR Case Consulting, Avaliador independente contratado, elaborou o laudo de avaliação imobiliária.

Para a data-base de 30 de junho de 2025, a propriedade para investimento foi submetida a avaliação independentemente do valor justo.

A Empresa Binswanger Brazil, Avaliador independente contratado, elaborou o laudo de avaliação imobiliária.

(c) Metodologia aplicada

A escolha da metodologia de avaliação depende da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da qualidade das informações de mercado.

Foi adotado como metodologia o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Para o Método da Capitalização da Renda, foi utilizado o Fluxo de Caixa Descontado, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Principais premissas em 2026:

- **Valor de locação de mercado:** R$ 28,25/m²/mês, apurado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando imóveis comparáveis e a aplicação dos fatores de fonte, localização, área, padrão construtivo e depreciação.
- **Valor justo para locação:** R$ 505,5 /mês, considerando a área homogeneizada de 17.959,63 m² e o aluguel unitário de R$ 28,14/m²/mês.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

- **Valor de locação para novos contratos:** considerado com base no valor de mercado apurado pelo Método comparativo direto de dados de mercado, correspondente a R$ 28,25/m²/mês.
- **Método da Renda:** utilizado para projetar os fluxos de locação, considerando o contrato vigente durante o prazo remanescente e, após seu término, um contrato futuro estimado com base no valor de locação de mercado apurado.
- **Projeções:** realizadas em termos reais, sem considerar o efeito da inflação.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto**: 12,76% a.a.

Principais premissas em 2025:

- **Valor de mercado de venda**: resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente**: os valores vigentes em contrato.
- **Valor de locação para novos contratos**: R$34,56/m², de acordo com o Método Comparativo Direto. Ressaltamos que o valor aqui apresentado considera um galpão frigorificado.
- **Revisional**: conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado.
- **Reajuste**: para o próximo reajuste, em fevereiro/2026, foi considerado o valor pro rata de R$ 631 mil, calculado com a variação do IPCA entre agosto/2024 e junho/2025.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto**: 9,50% a.a.,

O resultado do laudo de avaliação, emitido em 01 de junho de 2025, pelo Avaliador Independente, resultou no valor de venda do imóvel no montante de R$ 83.581.

O resultado do laudo de avaliação, emitido em 25 de setembro de 2026, pelo Avaliador Independente, resultou no valor de venda do imóvel no montante de R$ 86.800.

(d) Movimentação da propriedade para investimento:

Imóvel	Valor de mercado em 25/02/2026	Aquisição	Valor justo	Valor de mercado em 30/06/2026
Imóvel Tupynambás	83.581	-	3.219	86.800
Total	**83.581**	**-**	**3.219**	**86.800**

Imóvel	Valor de mercado em 30/06/2025	Aquisição	Valor justo	Valor de mercado em 25/02/2026
Imóvel Tupynambás	83.581	-	-	83.581
Total	**83.581**	**-**	**-**	**83.581**

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

Imóvel	Valor de mercado em 30/06/2024	Aquisição	Valor justo	Valor de mercado em 30/06/2025
Imóvel Tupynambás	92.405	-	(8.824)	83.581
Total	**92.405**	**-**	**(8.824)**	**83.581**

8. Obrigações com Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI/CCI

O saldo devedor do Certificado de Recebível Imobiliário - CRI em 30 de junho de 2026 de R$ 69.698 (R$ 68.377 em 2025) corresponde ao Termo de securitização de Créditos imobiliários para emissão de CRI da 113ª emissão em série única da TRU Securitizadora e Oliveira Trust na qualidade de Agente Fiduciário datado de 06 de setembro de 2023.

Operação: JDF
Tipo: CRI
Emissão: 113ª
Serie: 1
Data de integralização: 01/09/2023
Data de vencimento: 17/09/2043
Remuneração: IPCA + 7,90%
Início dos Juros: 28/09/2023
PU de emissão: R$ 1.000,00
Quantidade: 64.757
Coordenador Líder: TRU Securitizadora S.A.
Cedente: Pedra Alta FII
Agente Fiduciário: Oliveira Trust
Lastro: Locação

Movimentação do CRI

Descrição	De 26/02/206 a 30/06/2026	De 01/07/2025 a 25/02/2026 ([1])	30/06/2025
Saldo inicial	70.222	68.377	69.836
Apropriação negativa	2.103	9.696	4.426
Apropriação positiva	-	(7.851)	(4.663)
Amortização de Juros	(2.297)	-	(718)
Recebimento de juros	(330)	-	(504)
Saldo final	**69.698**	**70.222**	**68.377**

([1]) Data de transferência de Administração.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

9. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis e/ou das unidades do empreendimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais unidades. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Considerando que os imóveis destinam-se à exploração de atividade hospitalar, o Fundo também estará sujeito aos riscos de administração e gestão do empreendimento, sem prejuízo do fator de risco previsto.

Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da resolução CVM 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário: A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente o Fundo, conforme aplicável, irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela ocupação, locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do empreendimento estarão sempre ocupadas, locadas ou arrendadas.

Risco da administração e operação dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis, e que a administração do empreendimento será realizada por empresa especializada, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos ambientais: Ainda que os imóveis venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, conforme aplicável, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, conforme aplicável, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, 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 dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas, propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos do art. 8º da resolução CVM 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Riscos de engenharia e de construção do empreendimento: O empreendimento deverá ser construído de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, a construção do empreendimento está sujeita à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do empreendimento. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão da construção do empreendimento e, portanto, a entrada em funcionamento do mesmo.

Risco de atraso e interrupção na construção do empreendimento: Tendo em vista que o empreendimento ainda está em fase de construção, o prazo de obra contratado poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos o empreendimento. Caso ocorram alterações nos prazos finais de

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

construção ou não se obtenha habite-se do empreendimento no prazo contratado, a rentabilidade do empreendimento poderá ser negativamente afetada.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, o cotista deve estar ciente dos riscos a que está sujeito o Fundo e os seus investimentos e aplicações. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

11. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate e atribuição de resultados das cotas estão descritos no regulamento.

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio do Fundo de cotas, conferindo direitos e obrigações aos cotistas, conforme previstos no regulamento.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 24.021,910564 com valor unitário de R$ 554,520173, perfazendo um montante de R$ 13.321.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 23.966,300000 com valor unitário de R$ 793,208142, perfazendo um montante de R$ 19.054.

12. Evolução da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício foram a seguinte:

Cota única	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Valor da cota teórica	Patrimônio líquido médio
De 26/02/206 a 30/06/2026	78,16%	793,208142	804,131458	12.901
De 01/07/2025 a 25/02/2026 ([1])	(39,09%)	451,342452	451,342452	16.159
Exercício findo em 30/06/2025	(46,39%)	741,0154625	741,0154625	28.939

([1]) Data de transferência de Administração.

A rentabilidade foi calculada de acordo com a variação da cota teórica, que desconsidera os efeitos das distribuições ocorridas no período.

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

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

13. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração. Pelos serviços de administração, controladoria e escrituração, é devida à Administradora pelo Fundo uma remuneração equivalente a 0,16% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 16 (dezesseis mil reais), valor este que é atualizado anualmente a contar da data de a partir da data do primeiro aporte, pela variação positiva do IPCA no período.

Taxa de gestão. Pelos serviços de gestão é devida pelo Fundo à Gestora uma taxa de gestão fica mensal equivalente a R$ 100,00 (cem reais), valor este que é atualizado anualmente, a contar da data 06/05/2026, pela variação positiva do IPCA no período.

Taxa máxima de custódia. Pelos serviços de custódia, é devida pelo Fundo à Custodiante uma remuneração equivalente a 0,02% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 2 (dois mil reais), valor este que é atualizado anualmente a contar da data de a partir da data do primeiro aporte.

As taxas e remunerações são pagas mensalmente, até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252.

Não são ser cobradas dos cotistas do Fundo quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, ingresso e/ou saída.

As despesas foram as seguintes:

Descrição	De 26/02/206 a 30/06/2026	De 01/07/2025 a 25/02/2026 ([1])	30/06/2025
Taxa de consultoria	-	(800)	(177)
Taxa de administração	215	(158)	(320)
Taxa de custódia	(8)	-	-
Saldo final	**207**	**(958)**	**(497)**

([1]) Data de transferência de administração.

14. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

	De 26/02/2026 a 30/06/2026		De 01/07/2025 a 25/02/2026 (1)	
Despesas	**Valores**	**% PL médio**	**Valores**	**% PL médio**
Taxa de administração	216	1,67%	(158)	(0,98%)
Taxa de gestão	32	0,25%	-	-
Despesa com auditoria	15	0,12%	(30)	(0,19%)
Taxa de custódia	(8)	(0,06%)	-	-
Taxa fiscalização CVM	(4)	(0,03%)	(5)	(0,03%)
Demais despesas	(1)	(0,01%)	(4)	(0,02%)
Taxa de consultoria	-	-	(800)	(4,95%)
Laudo de avaliação	-	-	(6)	(0,04%
Total	**250**	**1,94%**	**(1.003)**	**(6,21%)**

(1) data da transferência de administração.

O patrimônio líquido médio do período de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026 foi de R$ 12.834 (R$ 16.159 no período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração).

	30/06/2025	
Despesas	**Valores**	**% PL médio**
Taxa de administração	(320)	(1,11%)
Despesa com auditoria	(30)	(0,10%)
Taxa fiscalização CVM	(12)	(0,04%)
Demais despesas	(21)	(0,07%)
Taxa de consultoria	(177)	(0,61%)
Laudo de avaliação	(3)	(0,01%)
Câmara de arbitragem	(244)	(0,84%)
Total	**(807)**	**(2,79%)**

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 30 de junho de 2025, foi de R$ 28.939.

15. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços do Fundo

Administração:	Planner Corretora de Valores S.A.
Gestão:	Arandu Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.
Custódia:	Planner Corretora de Valores S.A.
Distribuição:	Planner Corretora de Valores S.A.
Escrituração de cotas:	Planner Corretora de Valores S.A.
Controladoria:	Planner Corretora de Valores S.A.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

16. Distribuição de rendimentos

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

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.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo. A distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, está demonstrada abaixo.

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos no período/exercício:

	30/06/2026	30/06/2025
Resultado líquido dos exercícios	1.441	(15.239)
Ajuste a valor justo	(3.219)	8.824
Despesas de atualização monetária por securitização de recebíveis	4.603	-
Despesas operacionais não transitadas em caixa	76	-
Receitas operacionais provisionadas no período anterior e recebidas no período atual	630	-
Despesas provisionadas no período anterior e pagas no período atual	(224)	-
Lucro base caixa	**3.307**	**(6.415)**
Rendimentos apropriados	**3.307**	**-**
Rendimentos a distribuir	176	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	-
Rendimentos líquidos pagos no período	**176**	**-**
% do resultado do período distribuído	**5,32%**	**0,00%**

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

17. Emissões, resgate e negociação de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

Após a primeira oferta, a emissão de novas cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do regulamento, conforme aplicável. As novas cotas assegurarão a seus titilares direitos idênticos aos das cotas já existentes. O valor de emissão das novas cotas será aprovado pela Assembleia de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas cotas.

Os cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas por meio de ofertas subsequentes na proporção de cotas do Fundo que possuírem. O direito de preferência deverá ser exercido no prazo máximo de 30 dias contados da data da Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

As cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível TED diretamente em nome do Fundo ou através do Módulo de Distribuição de Ativos MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado; ou (ii) em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, sendo dispensada, neste caso, a elaboração de laudo de avaliação, em razão do público-alvo do Fundo, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; ou (iii) em ativos de liquidez, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos e desde que observadas as demais condições estabelecidas no regulamento e na legislação aplicável.

No período de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026 houve integralização de 55,736634 cotas do Fundo no montante de R$ 30.

No período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração), não houve integralização de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 houve integralização de 558,110122 cotas do Fundo no montante de R$ 608.

b) Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas, exceto na liquidação do Fundo, sendo permitida a amortização das cotas nos termos previstos no regulamento.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da Gestora.

Nos períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as cotas devidamente integralizadas pelos cotistas, em conformidade cota os boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das cotas subscritas, mas não integralizadas.

18. Legislação tributária

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem 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 e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

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:

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

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.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

19. Transações com partes relacionadas

O Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

a) Período de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026:

Transações	Valores a pagar	Despesas/ reversão de despesa	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	64	215	Planner CTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	8	(8)	Planner CTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	4	31	Arandu Gestão	Gestora
Total	**76**	**238**		

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

b) Período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração):

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	282	(158)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	40	-	Reag administradora	Gestora
Total	**322**	**(158)**		

c) Exercício findo em 30 de junho de 2025:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	224	(320)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	-	-	Reag administradora	Gestora
Total	**224**	**(320)**		

20. Demonstrativo do valor justo

Em 30 de junho de 2026:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento em renda fixa	-	82	-	82
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	1	-	1
Propriedades para investimento	-	-	86.800	86.800
Total do ativo	**-**	**83**	**86.800**	**86.883**

Em 30 de junho de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	1	-	1
Propriedades para investimento	-	-	83.581	83.581
Total do ativo	**-**	**1**	**83.581**	**83.582**

21. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;

(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

22. Alterações estatutárias

Em 24 de fevereiro de 2026, por meio da assembleia geral de cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

a) destituição da administradora e da gestora do exercício das funções de administração fiduciária, distribuição, controladoria, tesouraria, escrituração, custódia e gestão da carteira de ativos do Fundo;
b) eleição e contratação da Planner Corretora de Valores S.A. como nova administradora e da Arandu Gestão de Fundos Imobiliários Ltda. como nova gestora do Fundo; e
c) alteração e consolidação do regulamento do Fundo para refletir a substituição da administradora e da gestora e realizar ajustes formais.

Em 06 de maio de 2026, por meio do instrumento particular de alteração, foram aprovados os seguintes assuntos:

a) alterar o item 5.2 do anexo I do regulamento do Fundo, para promover a redistribuição dos valores destinados aos prestadores de serviços essenciais do Fundo; e
b) consignar as informações contidas na forma do regulamento do Fundo, nos termos do anexo I, válido a partir de sua publicação no sistema da CVM.

23. Demandas judiciais

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

24. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

25. Eventos subsequentes

Em 13 de julho de 2026, por meio da assembleia geral de cotistas extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

a) alteração da taxa de administração e da taxa de custódia, que irão vigorar a partir desta data na forma do regulamento do Fundo;
b) ratificação da taxa de gestão, que permanecerá inalterada;
c) consolidação do regulamento, de modo a refletir as alterações dispostas nos itens (i) e (ii) supra; e
d) autorização à administradora para adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da presente assembleia.

Em 20 de agosto de 2026, por meio da assembleia geral de cotistas extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

a) foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025; e
b) autorização à administradora para adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da presente assembleia.

26. Diretora e contador

Claudia Siola Cianfaran	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretora	Contador CRC RJ – 124459/O

****