DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01
Administrado pela Planner Corretora de Valores S/A
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Em 30 de junho de 2026
e relatório dos auditores independentes

R.BORDIGNON

São Paulo, 28 de setembro de 2026

À
VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
São Paulo - SP

Atenção: Aos Administradores

Prezados Senhores,

Estamos encaminhando a V.Sas. o relatório dos auditores independentes e as demonstrações contábeis do **VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, em 30 de junho de 2026, preparadas sob a responsabilidade de sua administração.

Colocamo-nos à disposição para qualquer esclarecimento adicional necessário, subscrevendo-nos.

Atenciosamente,

JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867

Assinado de forma digital por JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Dados: 2026.09.28 23:12:58 -03'00'

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

R.BORDIGNON

Índice

Páginas

Relatório dos auditores independentes 2-3
Demonstrativo da composição e diversificação da carteira 4-5
Demonstração do resultado 6-7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstração do fluxo de caixa método-direto 9-10
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis 11

RBORDIGNON AUDITORES INDEPENDENTES SOCIEDADE SIMPLES LTDA.
CNPJ/MF sob o nº47.569.752/0001-31
Avenida Marques de São Vicente, nº 2219, Sala 1111, 11º andar
Água Branca, São Paulo - SP
CEP 05036-040
www.rbordignon.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e Administradores do
VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrado pela Planner Corretora de Valores S/A

São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**"), que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações dos resultados, das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e das demonstrações dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data (segregados entre o período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026, correspondente ao período até a data de transferência de administração, complementar ao período compreendido entre 25 de abril a 30 de junho de 2026, correspodente ao período posterior ao evento de transferência), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis aplicáveis a Fundos de investimento.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis 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 contábeis.

Base para abstenção de opinião

i. *Investimento em fundo de investimento – Relatório com Abstenção de opinião*

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.1, em 30 de junho de 2026, o Fundo detinha investimento no CICA JUNDIAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ: 13.920.018/0001-53, registrado pelo montante de R$ 16.314.617,46, representando aproximadamente 39,83% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. As demonstrações contábeis do fundo investido relativas ao período findo em 25 de fevereiro de 2026, foram objeto de relatório de auditoria contendo abstenção de opinião, conforme indicado:

> *Fato relevante: Conforme nota explicativa nº 20, destacamos que em 15 de janeiro de 2026, através do Ato nº 1375, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A,) inscrita no CNPJ sob nº 34.829.992/0001-86, ocasionando a perda do mandato dos administradores da sociedade, nos termos da Lei nº 6.024/74. A liquidação extrajudicial é executada por liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, não sendo o mesmo responsável por atos da administração anterior. Anteriormente ao decreto de liquidação extrajudicial, a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. era representada pelo diretor estatutário, responsável pela Administração Fiduciária, conforme ata de assembleia geral extraordinária, datada de 16 de setembro de 2024, registrada em 02 de dezembro de 2024, sob nº 439.905/242, o qual não pode assinar a carta de responsabilidade referentes às demonstrações contábeis do Fundo, por força do Art. 50 da Lei nº 6.024/74. Assim, até o final de nossos trabalhos não recebemos referida carta de assinada por parte do liquidante e/ou responsável legal.*

Consequentemente, em razão da representatividade desse investimento, correspondente a 39,83% do patrimônio líquido do Fundo, não nos foi possível determinar se seriam ou não necessários ajustes nos saldos de investimentos, patrimônio líquido, resultado do período e respectivas divulgações nas demonstrações contábeis. Os possíveis efeitos de eventuais ajustes não detectados poderiam ser relevantes e generalizados para as demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Os valores correspondentes relativos ao exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentados para fins comparativos, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram o relatório de auditoria em 23 de setembro de 2025, com abstenção de opinião.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos, regulados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com 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.

Responsabilidade dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações contábeis

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

Somos independentes em relação 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.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

RBORDIGNON Auditores
Independentes Sociedade Simples Ltda.
CRC 2SP04617/O-9

JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Assinado de forma digital por JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Dados: 2026.09.28 23:13:14 -03'00'

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01

Administrado pela Planner Corretora de Valores S/A
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais - R$)

	Notas	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Ativo circulante		**42.119**	**102,84**	**37.536**	**101,47**
Caixa e equivalente de caixa		**15**	**0,04**	**26**	**0,07**
Disponibilidades		**15**	**0,04**	**26**	**0,07**
Banco conta movimento	**4**	15	0,04	26	0,07
Aplicações Financeiras	**5**	**41.683**	**101,78**	**37.504**	**101,38**
De natureza imobiliária	**5.1.**	**24.271**	**59,26**	**22.634**	**61,18**
Cotas de fundo de investimento imobiliário		16.315	39,84	14.678	39,67
Ações de companhias fechadas		7.956	19,42	7.956	21,51
De natureza não imobiliária	**5.2.**	**17.412**	**42,52**	**14.870**	**40,20**
Cotas de fundo de investimento em multimercado		17.412	42,52	14.870	40,20
Outros valores		**421**	**1,02**	**7**	**0,02**
Outros valores a receber		419	1,02	-	-
Despesas antecipadas		2	-	7	0,02
Total do ativo		**42.119**	**102,84**	**37.536**	**101,47**

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01

Administrado pela Planner Corretora de Valores S/A
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais - R$)

	Notas	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Passivo					
Passivo circulante		**1.160**	**2,84**	**546**	**1,47**
Valores a pagar		**1.160**	**2,84**	**546**	**1,47**
Taxa de administração		637	1,56	232	0,63
Taxa de gestão		254	0,62	141	0,38
Taxa de custódia e auditoria		142	0,35	49	0,13
Taxa de fiscalização CVM		112	0,27	112	0,30
Outros valores a pagar		15	0,04	12	0,03
Total do passivo		**1.160**	**2,84**	**546**	**1,47**
Patrimônio líquido		**40.959**	**100,00**	**36.990**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**42.119**	**102,84**	**37.536**	**101,47**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01

Administrado pela Planner Corretora de Valores S/A
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração do resultado para o período compreendido entre 25 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração), e exercício findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	Notas	Período compreendido entre 25/04/2026 a 30/06/2026	Período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24/04/2026	30/06/2025
Composição do resultado do período/exercício				
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5.1.**	**332**	**1.546**	**672**
Resultado com ações companhia aberta		-	-	66
Resultado com fundos de investimentos imobiliário		242	548	-
Receita com recebimento de dividendos		90	998	606
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		**332**	**1.546**	**672**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**332**	**1.546**	**672**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária				
Cotas de fundo de investimento		**109**	**2.954**	**(10.370)**
Resultado de aplicações em fundos multimercado	**5.2.**	109	2.954	(10.370)
Outras receitas operacionais		**-**	**2**	**495**
Resultado com SWAP	**6**	-	-	495
Outras receitas operacionais		-	2	-
Demais despesas		**(22)**	**(765)**	**(6.688)**
Despesas de taxa de administração	**9, 12 e 18**	(16)	(474)	(146)
Despesa com taxa de custódia	**9, 12 e 18**	(3)	(124)	(45)
Despesa de taxa de gestão	**9, 12 e 18**	(2)	(143)	(94)
Despesas com serviços do sistema financeiro	**9**	(1)	(17)	(2)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	**9**	-	(7)	(13)
Outras despesas administrativas	**9**	-	-	(12)
Outras despesas	**9**	-	-	(6.376)
Resultados do período/exercício		**419**	**3.737**	**(15.891)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01

Administrado pela Planner Corretora de Valores S/A
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o período compreendido entre 25 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração), e exercício findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	Notas	Cotas de investimentos subscritas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2024		**45.442**	**-**	**7.438**	**52.880**
Lucro do exercício		-	-	(15.890)	(15.890)
Saldo em 30 de junho de 2025	**7**	**45.442**	**-**	**(8.452)**	**36.990**
Distribuição de resultados	**10**	-	(187)	-	(187)
Lucro do período		-	-	3.737	3.737
Saldo em 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração)	**7**	**45.442**	**(187)**	**(4.715)**	**40.540**
Lucro do período		-	-	419	419
Saldo em 30 de junho de 2026	**7**	**45.442**	**(187)**	**(4.296)**	**40.959**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01

Administrado pela Planner Corretora de Valores S/A
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração dos fluxos de caixa método-direto para o período compreendido entre 25 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração), e exercício findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	Período compreendido entre 25/04/2026 a 30/06/2026	Período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24/04/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de custódia	-	(34)	(47)
Pagamento de taxa de administração	(5)	(80)	(134)
Pagamento de taxa de gestão	-	(32)	(78)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	-	-	(9)
Pagamentos de demais despesas	(421)	(16)	(13)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(426)**	**(162)**	**(281)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicação em cotas de fundos de investimento	-	(1.187)	(933)
Resgate e amortização de cotas de fundos de investimento	350	174	-
Recebimento de dividendos de fundos imobiliários	90	1.334	605
Recebimento de swap	-	-	495
Caixa líquido das atividades de investimento	**440**	**32**	**167**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amorizações	-	(187)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**(187)**	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**14**	**(25)**	**(114)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício	1	26	140
Caixa e equivalentes de caixa - final do período/exercício	15	1	26
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**14**	**(25)**	**(114)**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Resultado do período/exercício	**419**	**3.737**	**(15.891)**
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(242)	(548)	-
Receita com recebimento de dividendos	(90)	(998)	(606)
Resultado com ações companhia aberta	-	-	(66)
Resultado de aplicações em fundos de investimentos	(109)	(2.954)	10.370
Resultado com SWAP	-	-	(495)
Outras despesas não transitadas pelo caixa	-	-	6.376
Redução/(aumento) de outros ativos	(421)	7	-
(Redução)/aumento de outros passivos	17	594	31
Caixa líquido das atividades operacionais	**(426)**	**(162)**	**(281)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do período compreendido entre 25 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril 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 em outra forma)

1. Contexto operacional

O **Viracondo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"),** foi constituído em 1º de outubro de 2018, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2023, a partir da transformação do Viracondo Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado, com prazo de duração indeterminado, o Fundo é regido pelo regulamento, seus anexos, pela Lei nº 8.668/93, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM no 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe")

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo descrito no anexo do Fundo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no Anexo deste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo

A Classe Única do Fundo, é destinada a receber aplicações exclusivamente de investidores profissionais, conforme regulamentação em vigor.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade ilimitada, inexistindo restrição de responsabilidade vinculada ao valor das cotas subscritas, nos termos do parágrafo único, do artigo 18, da Resolução CVM n 175/22.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

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

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 25 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, em função da transferência da administração do Fundo.

Para fins de melhor apresentação e adequação às práticas contábeis adotadas pelo FII, os valores correspondentes aos investimentos em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) foram reclassificados de atividade não imobiliária para atividade imobiliária nas demonstrações contábeis referentes ao período de 25 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, sem impacto no patrimônio líquido ou no resultado do Fundo.

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

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curtíssimo prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

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

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

- **Ativos financeiros 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:** saldos de caixa e depósitos à vista.

- **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.

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.

b) 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 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.

3.5. Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.6. Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do fundo onde os recursos são aplicados

3.7. Ações de companhias fechadas

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações contábeis, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em “Ajuste ao valor justo”.

3.8. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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

As posições dos saldos em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo da conta "Banco conta movimento" está representado por depósito à vista, conforme abaixo:

30 de junho de 2026

	Valor de mercado
Depósito à vista	15
	15

30 de junho de 2025

	Valor de mercado
Depósito à vista	26
	26

5. Aplicações Financeiras

5.1. De natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2026, o Fundo detém participação em cotas de fundo de investimento imobiliário e ações de companhias fechadas, conforme demonstrado abaixo:

	Em 30 de junho de 2026	
De natureza imobiliária	**Quantidade**	**Valor de mercado**
Cotas de fundo de investimento imobiliário (a)		
Cica Jundiai - Fundo de Investimento Imobiliário	7.976,40	16.315
Ações de companhias fechadas (b)		
Wish Bossa Nova Empreendimentos	5.381.337,00	7.956
Total	**5.389.313,40**	**24.271**

Em 30 de junho de 2025, o Fundo detém participação em Cotas de fundo de investimento imobiliário e ações de companhias fechadas, conforme demonstrado abaixo:

	Em 30 de junho de 2025	
De natureza imobiliária	**Quantidade**	**Valor de mercado**
Cotas de fundo de investimento imobiliário (a)		
Cica Jundiai - Fundo de Investimento Imobiliário	7.614,08	14.678
Ações de companhias fechadas (b)		
Wish Bossa Nova Empreendimentos	5.381.337,00	7.956
Total	**5.388.951,08**	**22.634**

(a) Cica Jundiai - Fundo de Investimento Imobiliário

O **Cica Jundiaí Fundo de Investimento Imobiliário , CNPJ: 13.920.018/0001-53**, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. , iniciou suas atividades em 01 de julho de 2013, sob a forma de

condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados e tem como objetivo do Fundo, proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio dos seguintes investimentos (i) na aquisição de bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shoppings centers, centro logísticos e/ou distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral, incluindo, mas não se limitando, ao terreno situado na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, localizado na Rua Cica, melhor descrito e caracterizado pela matrícula de nº 83.672 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral, e (iii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, ou (c) da posterior alienação, a vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As demonstrações contábeis relativas ao período de 02 de janeiro de 2026 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração), foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 03 de junho de 2026, com abstenção de opinião.

(b) Wish Bossa Nova Empreendimentos

A Wish Bossa Nova Empreendimentos S.A. ("Companhia" ou “GJP BN”) foi constituída em 6 de fevereiro de 2013. A sede social da Companhia está localizada na cidade de São Paulo. A Companhia tem como atividade a administração e construção de um empreendimento na cidade do Rio de Janeiro, RJ, que consiste no desenvolvimento de hotel, estacionamento e shopping center(“Empreendimento”), no Aeroporto Santos Dumont. As obras do empreendimento foram concluídas em novembro de 2015, quando ocorreu a inauguração do Shopping Center Bossa Nova.

Em 31 de outubro de 2013, a Santos Dumont Empreendimentos Imobiliários S.A (“SDEI”), a Jorge’s, o Santos Dumont Fundo de Investimento em Participações (“SDI FIP”), o HSI VI - Fundo de Investimento em Participações (“HSI IV”) e o G5 Próton - Fundo de Investimento em Participações (“G5”) assinaram Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Assunção de Obrigações e outras Avenças através do qual:

(i) concordaram em participar do Empreendimento, através de investimento na GJP BN; (ii) a Jorge’s cedeu e transferiu à GJP BN os direitos de exploração do Empreendimento; e (iii) a GJP BN assumiu o pagamento do saldo remanescente à época da outorga a ser paga a INFRAERO e pagou à Jorge’s o valor de R$15.000 pelo direito da exploração, cujo registro foi realizado no ativo intangível da GJP BN. A Jorge’s comprometeu-se a pagar à GJP o investimento adicional mencionado acima, que foi realizado até a conclusão do Empreendimento.

Durante os exercícios de 2013 e 2015 a GJP BN emitiu debêntures conversíveis em ações da Companhia, com o valor total de emissão de R$86.919, sendo as mesmas adquiridas por HSI VI - Fundo de Investimento em Participações (“HSI IV”) e o G5 Próton - Fundo de Investimento em Participações (“G5”), com o objetivo de capitalizar a Companhia para construção do empreendimento.

Conforme descrito anteriormente, a Companhia possui debêntures conversíveis em ação emitidas em anos anteriores, cujos debenturistas são o HSI IV e o G5, aprovado em 18 de fevereiro de 2016, através de Assembleia Geral Extraordinária, a transferência das debêntures sendo de sua emissão dos atuais debenturistas para a REC Saphyr SDU Empreendimentos S.A. (“REC SDU”), que passou a ser a detentora da totalidade dos títulos.

Em 07 de Março de 2023, a Companhia realizou alteração do nome de "GJP Bossa Nova Empreendimento S.A." para "Leceres Bossa Nova Empreendimentos S.A" através de Assembleia Geral Extraordinária.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 16 de agosto de 2023, a empresa realizou alteração do nome de "Leceres Bossa Nova Empreendimentos S.A" para Wish Bossa Nova Empreendimentos".

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 16 de outubro de 2024 foi deliberada aumento de capital conforme:

i) A retificação do aumento de capital de capital da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 26 de julho de 2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 2.204.470/24-7, o qual consignou de forma equivocada a emissão de 13.386 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão unitário de R$0,0521 (cinco centavos e vinte e um milésimos de real), sendo o correta a emissão de 10.702 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão unitário de R$ 0,0652 (seis centavos e cinquenta e dois milésimos de real).

ii) Aumento de capital social da Companhia, no montante de R$ 2.128.090,00 (dois milhões e cento e vinte e oito mil e noventa reais) mediante a emissão de 34.159 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão unitário de R$ 0,0623 (seis centavos e vinte e três milésimos de real), nos termos do art. 170 da Lei das S.A., a empresa realizou alteração do nome de "Leceres Bossa Nova Empreendimentos S.A" para Wish Bossa Nova Empreendimentos

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 15 de outubro de 2024 foi deliberada aumento de capital conforme:

(i) A retificação do aumento de capital de capital da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 26 de julho de 2024, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 2.204.470/24-7, o qual consignou de forma equivocada a emissão de 13.3856 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão unitário de R$ 0,0521 (cinco centavos e vinte e um milésimos de real), sendo o correta a emissão de 10.702 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão unitário de R$ 0,0652 (seis centavos e cinquenta e dois milésimos de real).

(ii) Aumento de capital social da Companhia, no montante de R$ 2.128.090,00 (dois milhões e cento e vinte e oito mil e noventa reais) mediante a emissão de 34.158.748 (trinta e quatro milhões, cento e cinquenta e oito mil, setecentas e quarenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão unitário de R$ 0,0623 (seis centavos e vinte e três milésimos de real), nos termos do art. 170 da Lei das S.A.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 06 de maio de 2025 foi deliberada aumento de capital conforme:

(i) Aumento de capital social da Companhia, no montante de R$ 5.247, mediante a emissão de 283.541.984 (duzentas e oitenta e três milhões, quinhentos e quarenta e uma mil e novecentas e oitenta e quatro) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão unitário de R$ 0,01850641, nos termos do art. 170 da Lei das S.A, a ser integralizado no prazo de até 12 (doze) meses, podendo ser um prazo menor, a ser notificado, pela Companhia aos acionistas, com 30 (trinta) dias de antecedência, conforme necessidade de caixa da Companhia.

As demonstrações contábeis da empresa investida, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram originalmente emitidas em 20 de março de 2026 pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, sem modificação de opinião.

Classificação e critério adotado na mensuração do valor justo

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um Determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixas contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

As demonstrações contábeis da companhia em 31 de dezembro de 2025, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 20 de março de 2026, sem modificações.

O Fundo obteve os seguintes resultados com ativos financeiros de natureza imobiliária:

Ativos financeiros de natureza imobiliária	Período compreendido entre 25/04/2026 a 30/06/2026	Período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24/04/2026([1])	30/06/2025
Resultado com ações companhia aberta	-	-	66
Resultado com fundos de investimentos imobiliário	242	548	-
Receita com recebimento de dividendos	90	998	606
Total	**332**	**1.546**	**672**

([1]) data de transferência de administração.

5.2. De natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2026, o Fundo detém participação em cotas de fundo de investimento em multimercado, conforme demonstrado abaixo:

	Em 30 de junho de 2026	
De natureza não imobiliária	**Quantidade**	**Valor de mercado**
Cotas de fundo de investimento em multimercado		
Oxford FIF Multimercado CP(a)	6.439.043,97	17.412
Total	**6.439.043,97**	**17.412**

Em 30 de junho de 2025, o Fundo detém participação em cotas de fundo de investimento em multimercado, conforme demonstrado abaixo:

	Em 30 de junho de 2025	
De natureza não imobiliária	**Quantidade**	**Valor de mercado**
Cotas de fundo de investimento em multimercado		
Oxford FIF Multimercado CP (a)	6.477.106,28	14.870
Total	**6.477.106,28**	**14.870**

(a) Oxford FIF Multimercado CP

O **Oxford Fundo de Investimento Financeiro Multimercado Crédito Privado, CNPJ: 35.741.659/0001-83**, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. , foi constituído em 30 de outubro de 2019, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 31 de julho de 2020, com prazo indeterminado de duração. Destinado a receber aplicações de investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e Resolução ICVM 175/22. O fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante aplicações de recursos financeiros em carteira diversificada de ativos financeiros.

As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo 30 de abril de 2026, foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 22 de julho de 2026, sem modificação de opinião.

O Fundo obteve os seguintes resultados com ativos financeiros de natureza não imobiliária:

Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**Período compreendido entre 25/04/2026 a 30/06/2026**	**Período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24/04/2026 ([1])**	**30/06/2025**
Resultado de aplicações em fundos multimercado	109	2.954	(10.370)
Total	**109**	**2.954**	**(10.370)**

([1]) data de transferência de administração.

6. 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos, exceto:

Operação de Swap	**Em 30/06/2025**
Diferencial a receber	45.000
Diferencial a pagar	(45.000)
Total	-

Proveniente de operação de Contrato de Credit Default Swap de Crédito e Outras Avenças celebrado entre Máxima Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado 2 e Viracondo Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, em 30 de agosto de 2023 com amortizações entre 31 de março de 2024 a 31 de março de 2028

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo registrou resultado com instrumentos financeiros derivativos no montante de R$ 495, registrados na rubrica "Outras receitas operacionais - Resultado com SWAP".

No período de 01 de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 o Fundo não registrou resultado com instrumentos financeiros derivativos.

No período de 25 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, o Fundo não registrou resultado com instrumentos financeiros derivativos.

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os ativos e os ativos financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

Em 30 de junho 2026, o patrimônio líquido está composto de 28.762.400,972846 cotas com valor patrimonial de R$ 1,424034 (em reais) cada, totalizando R$ 40.959.

Em 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração), o patrimônio líquido está composto de 28.762.400,972846 cotas com valor patrimonial de R$ 1,409479 (em reais) cada, totalizando R$ 40.540.

Em 30 de junho 2025, o patrimônio líquido está composto de 28.762.400,972846 cotas com valor patrimonial de R$ 1,28606726 (em reais) cada, totalizando R$ 36.990.

8. Rentabilidade

Nos períodos/exercício, a rentabilidade, o valor da cota e o patrimônio líquido médio, foram conforme quadro demonstrado abaixo:

Períodos/exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R$)	Rentabilidade % ([2])
Período de 25/04/2026 a 30/06/2026	40.804	1,424035	1,03
Período de 1º/07/2025 a 24/04/2026([1])	51.473	1,40947871	9,60
Exercício findo em 30/06/2025	45.538	1,28606726	(30,05)

([1]) data de transferência de administração.
([2]) Rentabilidade desconsiderando os efeitos das amortizações.

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

9. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo referentes aos períodos, estão assim demonstrados:

	Período compreendido entre 25/04/2026 a 30/06/2026	% s/ PL médio	Período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24/04/2026	% s/ PL médio
Patrimônio líquido médio		**40.804**		**51.473**
Despesas				
Despesas de taxa de administração	(16)	(1,16%)	(474)	(0,28%)
Despesa de taxa de gestão	(2)	(0,35%)	(143)	(0,18%)
Despesa com taxa de custódia e auditoria	(3)	(0,30%)	(124)	(0,09%)
Despesas com serviços do sistema financeiro	(1)	(0,04%)	(17)	(0,00%
Despesas com taxa de fiscalização CVM	-	(0,02%)	(7)	(0,03%)
Outras despesas administrativas	-	(0,00%	-	(0,02%)
Outras despesas	-	(0,00%	-	(12,39%)
Total de despesas	**(22)**	**(1,87%)**	**(765)**	**(12,99%)**

	30/06/2025	% s/ PL médio
Patrimônio líquido médio		**45.538**
Despesas		
Despesas de taxa de administração	(146)	(0,32%)
Despesa de taxa de gestão	(94)	(0,21%)
Despesa com taxa de custódia e auditoria	(45)	(0,17%)
Despesas com serviços do sistema financeiro	(2)	(0,00%
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(13)	(0,03%)
Outras despesas administrativas	(12)	(0,03%)
Outras despesas	(6.376)	(14,00%)
Total de despesas	**(6.688)**	**(14,39%)**

10. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

No período de 01 de julho de 2025 a 24 de abril de 2026, houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo no montante de R$ 187.

No período de 25 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, período de 1º de julho de 2025, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

11. Características, negociação, emissão, resgate e amortização de cotas

11.1. Características e emissão de cotas

As cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escriturai, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias Especiais de cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas no regulamento e na regulamentação aplicável

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

O valor patrimonial das cotas é calculado e divulgado mensalmente pela administradora, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.

A integralização das cotas Iniciais deverá ser realizada nos termos do item 8.6. do regulamento, conforme definido por ato que venha a aprovar a primeira oferta.

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 deste anexo as novas cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes. O valor de emissão das novas cotas será aprovado pela assembleia especial de cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas cotas, sujeito, ainda, ao disposto no regulamento.

As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado.

No período de 25 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração), e exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve a emissão/integralização de novas cotas.

11.2. Amortização e resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou amortização total do Fundo, conforme aplicável.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, o administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

A amortização ou distribuição abrangerá todas as cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

No período de 1º de abril de 2026 a 30 de junho de 2026 e período de 1º de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (data de transferência de administração), o Fundo não realizou amortização de cotas.

11.3. Negociação de cotas

As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do sistema de distribuição de Ativos - DOA e do escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado,

conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário.

12. Remuneração dos prestadores de serviço

Pelos serviços de administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração fixa mensal, equivalente R$ 8 valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Pelos serviços de gestão é devida pelo Fundo à Gestora uma taxa de gestão fixa mensal equivalente a R$ 1, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de administração e a taxa de gestão serão calculadas mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da data de Início do Fundo. O cálculo da taxa de administração e da taxa de gestão levará em conta a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252.

Pelos serviços de custódia, conforme previsto no regulamento, é devida uma taxa fixa de custódia correspondente a R$ 1, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de custódia será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252.

Não serão cobradas dos cotistas deste Fundo quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso e/ou saída.

As despesas para os períodos/exercício estão assim representadas:

	Período compreendido entre 25/04/2026 a 30/06/2026	Período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24/04/2026([1])	30/06/2025
Taxa de administração	(16)	(474)	(146)
Taxa de gestão	(2)	(143)	(94)
Taxa de custódia	(3)	(124)	(45)
Total	**(21)**	**(741)**	**(285)**

([1]) data de transferência de administração.

13. Serviços de terceiros contratados pelo fundo

13.1. Custódia

A administradora contratou a Planner Corretora de Valores S.A. para o serviço de custódia qualificada.

13.2. 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.

13.3. Prestadores de serviços ao Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo estão descritos a seguir:

Custódia:	Planner Corretora de Valores S.A.
Controladoria:	Planner Corretora de Valores S.A.
Escrituração:	Planner Corretora de Valores S.A.
Gestão:	Redwood Administração de Recursos Ltda

14. Demandas judiciais

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

15. Gerenciamento de riscos

O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

A gestora é responsável pela observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na legislação e no regulamento.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Riscos de mercado

Os valores dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos alvo ou ativos de liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os

cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a administradora e a gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco resultante do impacto de pandemia mundial

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os ativos alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco do investimento nos ativos de liquidez

O Fundo poderá investir nos ativos de liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a administradora e/ou a gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos imobiliário e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Riscos de mercado relacionado à variação no valor e na rentabilidade dos ativos alvo e dos ativos de liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos alvo e dos ativos de liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos alvo e dos ativos de liquidez. Além

disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a taxa referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos alvo e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos alvo e ativos de liquidez de acordo com a política de investimento estabelecida no regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a administradora e a gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos cotistas o valor a ser distribuído ao cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas cotas no mercado. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, a administradora e a gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de concentração da carteira

O Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos

de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Riscos do prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos alvo e/ou ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos alvo e/ou dos ativos de liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos alvo e/ou os ativos de liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco quanto à política de investimento

Os recursos do Fundo serão investidos em ativos alvo, observado o disposto na política de investimento descrita no regulamento, que não estão definidos no momento em que os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da administradora e da gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos alvo pela administradora e pela gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

Risco relativo à propriedade dos ativos alvo

A propriedade de cotas não confere aos cotistas propriedades direta sobre os tais ativos alvo subjacentes às cotas. Dessa forma, os cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Em caso de investimento em CRI, eles poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido

pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos titulares de CRI. Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Risco relacionado às garantias atreladas aos CRI

Em caso de investimento em CRI, ele inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias

Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos, o Fundo e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

Cobrança dos ativos alvo e dos ativos de liquidez, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos alvo e dos ativos de liquidez, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A administradora, a gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Riscos relacionados à responsabilidade dos cotistas

Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos cotistas, trata-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não há como garantir que os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes no Fundo nas hipóteses de o Fundo incorrer em perdas que tornem o seu patrimônio líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação preveem a aplicação das regras de insolvência civil previstas no código civil. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

Risco de desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos alvo e dos ativos de liquidez do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas

conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Risco de não concretização da oferta das cotas da primeira emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes) e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas e do investimento por pessoas vinculadas

No âmbito da primeira emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do Fundo caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta). Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o Fundo será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos alvo e dos ativos de liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição. A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos de oferta das cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos alvo e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos alvo e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a administradora ou a gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da administradora ou da gestora; (iii) empresas ligadas à administradora ou a gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

Risco tributário relacionado à alteração de alíquotas de fundos de investimento imobiliários

Nos termos da Lei 8.668, o FII 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 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%. Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. A Receita Federal, por meio da solução de consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em cotas do Fundo. O risco tributário ao se investir no Fundo

engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a administradora, entre o Fundo e a gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da ICVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de não aprovação de conflito de interesses

Existe a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a administradora e/ou a gestora, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, da instrução CVM 472, de ativos alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico. Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela assembleia geral de cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos cotistas. Além disso, a administradora e a gestora exercem atividades similares em outros FIIs e/ou em fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Risco decorrente da possibilidade de distribuição parcial

Será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, desde que atingido o montante mínimo. Caso o montante mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de cotas da primeira emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a primeira emissão serão aplicados em ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor. Caso o montante

mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da primeira emissão, a captação inferior ao valor da primeira emissão poderá impactar na seleção dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Liquidez reduzida das cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco de não pagamento de rendimentos aos cotistas

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista ou grupo de cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos alvo e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos alvo e/ou ativos de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela gestora de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela administradora ou pela gestora, todavia,

qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à inexistência de ativos alvo e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de ativos alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da gestora.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela administradora e geridos pela gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos alvo e dos ativos de liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos alvo e dos ativos de liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos cotistas.

Valor de mercado das cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da administradora ou da gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

Riscos relacionados à lei anticorrupção brasileira

A lei anticorrupção brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela lei anticorrupção brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na lei anticorrupção brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 e R$60.000.000,00. Além do pagamento de multa, a lei anticorrupção brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

Risco de discricionariedade de investimento

O objetivo do Fundo consiste primordialmente na aplicação cotas de FII, podendo, complementarmente, investir em outros ativos alvo, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos ativos alvo descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o cotista estará sujeito à discricionariedade da gestora na seleção dos ativos que serão

objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos alvo e dos ativos de liquidez pela gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

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 relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos alvo:

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a administradora decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Demais riscos:

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

16. Divulgação de informações

As informações periódicas e eventuais do fundo devem ser divulgadas na página do Fundo, da Administradora ou da Gestora, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os cotistas.

A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do fundo, da classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas.

17. Tributação

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:

(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.

18. Partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor, ou as partes a eles relacionados. A Nota explicativa nº12, demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços, que foram realizados conforme demonstrados abaixo:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	Saldo em 30/06/2026
Taxa de administração	Planner DTVM S.A.	Administradora	637
Taxa de gestão	Redwood Administração de Recursos Ltda	Gestora	254
Taxa de custódia	Planner DTVM S.A.	Administradora	140
Total			**1.031**

Despesas	Instituição	Relacionamento	Período compreendido entre 25/04/2026 a 30/06/2026
Taxa de administração	Planner DTVM S.A.	Administradora	(16)
Taxa de gestão	Redwood Administração de Recursos Ltda	Gestora	(2)
Taxa de custódia	Planner DTVM S.A.	Administradora	(3)
Total			**(21)**

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	Saldo em 24/04/2026
Taxa de administração	CBSF DTVM Ltda	Administradora	626
Taxa de gestão	CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda	Gestora	252
Taxa de custódia	CBSF DTVM Ltda	Administradora	139
Total			**1.017**

Despesas	Instituição	Relacionamento	Período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24/04/2026 (1)
Taxa de administração	CBSF DTVM Ltda	Administradora	(474)
Taxa de gestão	CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda	Gestora	(143)
Taxa de custódia	CBSF DTVM Ltda	Administradora	(124)
Total			**(741)**

(1) data de transferência de administração

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	Saldo em 30/06/2025
Taxa de administração	CBSF DTVM Ltda	Administradora	232
Taxa de gestão	CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda	Gestora	141
Taxa de custódia	CBSF DTVM Ltda	Administradora	33
Total			**422**

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2025
Taxa de administração	CBSF DTVM Ltda	Administradora	(146)
Taxa de gestão	CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda	Gestora	(94)
Taxa de custódia	CBSF DTVM Ltda	Administradora	(39)
Total			**(285)**

19. Demonstrativo do valor justo

Em 30 de junho de 2026

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	16.315	-	16.315
Ações de companhias fechadas	-	-	7.956	7.956
Cotas de fundo de investimento em multimercado	-	17.412	-	17.412
Total do Ativo	**-**	**33.727**	**7.956**	**41.683**

Em 30 de junho de 2025

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	14.678	-	14.678
Ações de companhias fechadas	-	-	7.956	7.956
Cotas de fundo de investimento em multimercado	-	14.870	-	14.870
Total do Ativo	**-**	**29.548**	**7.956**	**37.504**

20. Deliberações em assembleia

Em 27 de abril de 2026, por meio da assembleia geral e especial de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ destituição da Cbsf Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. do exercício da função de administradora fiduciária, distribuição, controladoria, tesouraria, escrituradora e custodiante do Fundo;
- ✓ eleição e contratação da Planner Corretora de Valores S.A. como nova administradora fiduciária, distribuidora, controladora, tesouraria, escrituradora e custodiante do Fundo;
- ✓ eleição e contratação da Redwood Administração de Recursos Ltda. como nova gestora da carteira de ativos do Fundo;
- ✓ alterações e consolidação do regulamento do Fundo, refletindo a substituição da administradora e ajustes formais necessários; e
- ✓ demais procedimentos e obrigações relacionados à transferência da administração fiduciária.
- ✓ autorização para que a administradora e a nova gestora adotem todas as medidas necessárias para a efetivação das deliberações da assembleia.

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, 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.

22. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações contábeis.

Eliana da Cunha Fernandes
Contador
Contador CRC 1SP171106/O-6

Claudia Siola Cianfarani
Diretora

***