Demonstrações Contábeis

BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.991.587/0001-89

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Em 26 de junho de 2026 (data de transferência da administração)
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 51.991.587/0001-89
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 26 de junho de 2026 (data da transferência de administração do Fundo)

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis..... 1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço patrimonial 4
Demonstração do resultado..... 5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... 6
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto..... 7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis..... 8

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
BTW 001 Fundo de Investimento Imobiliário
Administrado pela

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **BTW 001 Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 26 de junho de 2026 (data da transferência de administração do Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo, pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Limitação – Investimento em Companhia Fechada

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, em 26 de junho de 2026, o Fundo possuía investimentos no montante de R$ 206.100 mil (representando 100,05% do patrimônio líquido) em 7 SPEs diferentes, denominadas "Jardim do Lago Caçapava – SPE – Ltda., OPMMR 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Opar 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., OPMMR 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Gleba U 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Opar 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e RDX Desenvolvimento Imobiliário". Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, não tivemos acesso aos laudos de avaliação, as demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2025 das 7 SPEs, bem como as documentações relativas à operação em nome do Fundo das 7 SPEs investidas. Dessa forma, não foi possível obtermos evidências apropriadas e suficientes de auditoria que nos possibilitasse concluir sobre a razoabilidade dos saldos apresentados.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

O exame das demonstrações contábeis do período de 1º de julho de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração do Fundo), foi conduzido sob a nossa responsabilidade, conforme relatório emitido em 18 de junho de 2026, com os parágrafos de abstenção de opinião:

"Limitação de Escopo por Ausência de Representação Formal, Assinaturas Governamentais e Renúncia da Administradora

Conforme comunicado aos cotistas em 16 de setembro de 2025, a instituição então responsável pela administração do Fundo formalizou sua carta de renúncia às suas funções e obrigações operacionais perante a entidade. Em decorrência desse fato e da subsequente transferência das atividades de gestão/custódia anteriores, não nos foram fornecidas as cartas de representação formal da administração (Cartas de Responsabilidade), as quais são exigidas pelas normas de auditoria e servem como evidência essencial quanto à integridade e completitude dos registros.

Adicionalmente, constatamos que as demonstrações contábeis anexas relativas ao período de 1º de julho de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) não contam com as assinaturas formais da administração legalmente constituída e do profissional de contabilidade responsável pela escrituração do Fundo. A carta de representação é um documento fundamental no processo de auditoria, pois formaliza as representações feitas pela administração sobre as demonstrações contábeis. A ausência desse documento constitui uma limitação no escopo da nossa auditoria, pois restringe nossa capacidade de obter evidências de auditoria suficientes e apropriadas, necessárias para a conclusão de nosso trabalho. Devido a essa limitação, não podemos confirmar a completude e a exatidão das representações da administração, o que pode ter um impacto não determinável nas demonstrações contábeis. Consequentemente, não nos foi possível aplicar os procedimentos de auditoria necessários para validar se todas as transações, passivos contingentes e eventos subsequentes foram integralmente capturados e refletidos nas referidas demonstrações, tampouco nos certificar sobre a assunção de responsabilidade técnica pelas peças contábeis apresentadas.

Limitação – Investimento em Companhia Fechada

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, em 31 de outubro de 2025, o Fundo possuía investimentos no montante de R$ 204.641 mil (representando 100,03% do patrimônio líquido) em 6 SPEs diferentes, denominadas "Jardim do Lago Caçapava – SPE – Ltda., OPMMR 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Opar 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., OPMMR 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Gleba U 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Opar 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.". Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, não tivemos acesso aos laudos de avaliação, as demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2024 das 6 SPEs, bem como as documentações relativas à operação em nome do Fundo das 6 SPEs investidas. Dessa forma, não foi possível obtermos evidências apropriadas e suficientes de auditoria que nos possibilitasse concluir sobre a razoabilidade dos saldos apresentados."

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

São Paulo, 30 de setembro de 2026

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP nº 2SP 022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP nº 1SP 094178/O-3

BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 51.991.587/0001-89
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Balanço patrimonial
Em 26 de junho 2026 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Aplicações/especificações	Nota	26/06/2026 Valor de mercado /realização	% sobre o patrimônio líquido
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e equivalente de caixa		**130**	**0,06%**
Disponibilidades	4	**130**	**0,06%**
Conta corrente		130	0,06%
Outros valores e bens		**82**	**0,04%**
Despesas antecipadas		26	0,01%
Outros valores a receber		56	0,03%
Ativo não circulante			
Direitos reais sobre bens imóveis	5	**206.100**	**100,05%**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Sociedades de Propósito Específicos (SPE)		206.100	100,05%
Total do ativo		**206.312**	**100,15%**
Passivo			
Obrigações a pagar de natureza não imobiliária		**317**	**0,15%**
Taxa de administração	19	47	0,02%
Taxa de gestão	19	148	0,07%
Taxa de custódia		1	-
Auditoria		13	0,01%
Valores a conciliar		108	0,05%
Total do passivo		**317**	**0,15%**
Patrimônio líquido	8	**205.995**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**206.312**	**100,15%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 51.991.587/0001-89
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Demonstração do resultado
Período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Período de 01/11/2025 a 26/06/2026
Composição do resultado do período		
Demais despesas	13	**(408)**
Despesa de taxa de administração	12	(99)
Despesa de taxa de gestão	12	(272)
Despesa de taxa de fiscalização CVM		(10)
Despesa de taxa de custódia		(10)
Despesa de taxa Anbima		(1)
Despesas diversas		(16)
Resultado líquido do período		**(408)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 51.991.587/0001-89
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Quantidades de cotas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	(Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de outubro de 2025		**208.416,871510**	**205.498**	**(77)**	**(836)**	**204.585**
Resultado do período			-	-	(408)	(408)
Emissão de cotas	9 a	1.853,395514	1.818	-	-	1.818
Saldos em 26 de junho de 2026	8	**210.270,267024**	**207.316**	**(77)**	**(1.244)**	**205.995**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 51.991.587/0001-89
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Demonstração do fluxo de caixa
Período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 01/11/2025 a 26/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento da taxa de administração	(124)
Pagamento da taxa de gestão	(99)
Pagamento de taxa de custódia	(8)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(31)
Demais recebimentos (pagamentos)	24
Caixa líquido das atividades operacionais	**(238)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de SPE	(1.459)
Caixa líquido proveniente de atividades de investimentos	**(1.459)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	1.818
Caixa líquido proveniente de atividades de financiamentos	**1.818**
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	**121**
Caixa e equivalentes no início do período	9
Caixa e equivalentes no fim do período	130
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	**121**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O BTW 001 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 29 de agosto de 2023, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 29 de setembro daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); 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, à 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 aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 30 de setembro de 2026 e autorizou a publicação.

b) Base de mensuração

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) 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.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação 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 ou 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.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista.

3.5. Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

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 equivalentes de caixa

A composição de caixa e equivalentes de caixa em 26 de junho de 2026 (transferência de administração) é de composto de depósito à vista junto à instituição financeira no montante de R$ 130.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 26 de junho de 2026 (transferência de administração), o Fundo detém participação em sociedades de propósito específico, conforme demonstrado abaixo:

SPE´s	**Quantidade**	**Valor justo**
Jardim do Lago Caçapava Ltda. (i)	858.622	49.342
OPMMR 03 Empreendimentos (ii)	21.085.129	41.510
Opar 02 Empreendimentos Imobiliários (iii)	10.114.830	41.000
OPMMR 02 Empreendimentos (iv)	20.245.500	40.297
Gleba U 01 Empreendimentos (v)	9.660.519	22.220
Opar 01 Empreendimentos Imobiliários (vi)	4.500.000	10.272
RDX Desenvolvimento Imobiliário (vii)	1.458.764	1.459
Total	**67.923.364**	**206.100**

a) Características das SPE's

(i) Jardim do Lago Caçapava – SPE – Ltda. ("Jardim do Lago")

A Jardim do Lago é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro na cidade de São Paulo, e tem por objeto social realizar o desenvolvimento e a implantação de loteamento urbano.

O capital social da sociedade é de R$ 867,295 (oitocentos e sessenta e sete mil, duzentos e noventa e cinco reais), divididos em 867.295 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração) não foi realizado laudo de avaliação para o Jardim do Lago. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

(ii) OPMMR 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("OPMMR 03")

A OPMMR 03 é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro na cidade de São Paulo, e tem por objeto social a realização de um empreendimento imobiliário em regime de condomínio, composto de 145 (cento e quarenta e cinco) unidades residenciais em um terreno de 55.778,06 metros quadrados, localizado em Mogi Mirim/SP, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, sob a matrícula de nº 95.272.

O capital social da sociedade é de R$ 21.298,110 (vinte e um milhões, duzentos e noventa e oito mil e cento e dez reais), divididos em 21.298.110 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração) não foi realizado laudo de avaliação para o OPMMR 03. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

(iii) Opar 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Opar 02")

A Opar 02 é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro no estado de São Paulo, e tem por objeto social realizar o desenvolvimento, a incorporação e a promoção do loteamento, denominado "Praça das Figueiras", contendo 633 (seiscentos e trinta e três) lotes, localizado em Araçatuba, de matrícula imobiliária nº120.752, registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba/SP.

O capital social da sociedade é de R$ 11.443,0400 (onze milhões, quatrocentos e quarenta e três mil reais e quarenta reais), divididos em 10.217.000 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração) não foi realizado laudo de avaliação para o Opar 02. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

(iv) OPMMR 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("OPMMR 02")

A OPMMR 02 é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro no estado de São Paulo, e tem por objeto social realizar o desenvolvimento, a incorporação e a promoção do loteamento, denominado "Orion", localizado em Mogi Mirim, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, sob a matrícula de nº 85.098.

O capital social da sociedade é de R$ 20.450 (vinte milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), divididos em 20.450.000 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração) não foi realizado laudo de avaliação para o OPMMR 02. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

(v) Gleba U 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Gleba U 01")

A Gleba U 01 é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro no estado de São Paulo, e tem por objeto social realizar o desenvolvimento, a incorporação e a promoção do loteamento, denominado "Condomínio Vila Olimpo – Monte Mor", contendo 118 (cento e dezoito) lotes, localizado em Monte Mor, de matrícula imobiliária nº 18.334, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor/SP.

O capital social da sociedade é de R$ 9.758,1000 (nove milhões, setecentos e cinquenta e oito mil e cem reais), divididos em 9.758.100 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração) não foi realizado laudo de avaliação para o Gleba U 01. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

(vi) Opar 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Opar 01")

A Opar 01 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda é uma sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Monte Mor-SP. A sociedade tem por objeto social o desenvolvimento, a incorporação e a promoção do loteamento, denominado "Praça das Pitangueiras", contendo 329 (trezentos e vinte e nove) lotes, localizado no município de Araçatuba, de matrícula imobiliária nº112.777, registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba/SP.

O capital social da sociedade é de R$ 4.500.000 (quatro milhões e quinhentos mil), divididos em 4.500.000 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração) não foi realizado laudo de avaliação para o Opar 01. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

(vii) RDX Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("RDX")

A RDX Desenvolvimento Imobiliário Ltda. é uma sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo - SP. A sociedade tem por objeto social principal a incorporação de empreendimentos imobiliários.

O capital social da sociedade é de R$ 200.000 (duzentos milhões de reais).

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração) não foi realizado laudo de avaliação para a RDX. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração), o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

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

a) Principais fatores de riscos:

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

moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou das unidades do Empreendimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais unidades. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM N°30, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

Risco tributário: A Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela ocupação, locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do Empreendimento estarão sempre ocupadas, locadas ou arrendadas. Risco da administração e operação dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo da Classe consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis, e que a administração do empreendimento será realizada por empresa especializada, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

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

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

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

Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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

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

poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão da construção do Empreendimento e, portanto, a entrada em funcionamento do mesmo.

Risco de atraso e interrupção na construção do Empreendimento – Tendo em vista que o Empreendimento ainda está em fase de construção, o prazo de obra contratado poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos o Empreendimento. Caso ocorram alterações nos prazos finais de construção ou não se obtenha habite-se do Empreendimento no prazo contratado, a rentabilidade do Empreendimento poderá ser negativamente afetada.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

8. Patrimônio líquido

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

Em 26 de junho de 2026 (transferência de administração), o patrimônio líquido é de R$ 205.995, representado por 210.270,267024 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 979,668651 (em reais).

9. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão de cotas

O Patrimônio Inicial Mínimo para funcionamento da Classe é de R$ 1.000 (um milhão de reais). No âmbito da Primeira Oferta, serão emitidas, no mínimo 1.000 (uma mil) Cotas e no máximo 25.586 (vinte e cinco mil quinhentas e oitenta e seis) Cotas da Primeira Oferta, pelo valor de emissão de R$ 1 (um mil reais) cada, totalizando uma emissão de até R$ 25.586 (vinte e cinco milhões, quinhentos e oitenta e seis mil reais).

Na Primeira Oferta será admitida a subscrição parcial de Cotas, com o cancelamento do saldo não colocado. Não atingido o valor mínimo previsto acima, a Primeira Oferta será cancelada e a Administradora deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

A integralização de Cotas da Primeira Oferta deverá ser realizada nos termos do Anexo 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, conforme aplicável. 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 de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas Cotas, sujeito, ainda, ao disposto neste Anexo.

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração) houve a emissão/integralização de 1.853,395514 novas cotas pelo montante de R$ 1.818.

b. Resgate de cotas

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

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração) não houve amortizações e/ou resgate de cotas do Fundo.

c. Negociação de cotas

As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas devidamente integralizadas pelos Cotistas, em conformidade com os Boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das Cotas subscritas, mas não integralizadas. O

eventual adquirente de Cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos neste Anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento por meio da celebração do Termo de Adesão.

As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercados organizados observada as disposições constantes deste Anexo, as Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou negociação no mercado secundário, por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3.

As Cotas poderão ainda ser negociadas e transferidas privadamente, desde que admitido e observadas as condições descritas neste Anexo e na legislação aplicável, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário (com firma reconhecida, certificado digital ou com abono da Administradora), sendo que apenas as Cotas já integralizadas poderão ser transferidas. O termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário à Administradora, que atestará o recebimento do termo de cessão, encaminhando-o ao escriturador das Cotas para que só então seja procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros da Classe, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pela Administradora.

A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora do atendimento das formalidades estabelecidas neste regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Profissional, assim como deverão aderir aos termos e condições da Classe por meio da assinatura e entrega à Administradora dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio nos últimos exercícios:

	Patrimônio líquido médio	Valor da cota subordinada	Rentabilidade acumulada % (**)
Período de 01/11/2025 a 26/06/2025 (*)	205.583	979,668651	(0,20)
Em 31/10/2025 (*)	-	981,607438	-

(*) Transferência de administração

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

11. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestadas pela Administradora do Fundo e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela AAM Gestora de Recursos de Terceiro Ltda.

12. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria, distribuição e escrituração, será devida à Administradora pela Classe uma remuneração equivalente a 0,10% (dez décimos por cento) a.a. sobre o Patrimônio Líquido da Classe (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 9,5 (nove mil e quinhentos reais), valor este que será corrigido pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses contados a partir do início da prestação dos serviços pela Administradora.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas, pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Pelos serviços de gestão será devida pela Classe à Gestora, uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe o (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais), valor este que será corrigido pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses contados a partir do início da prestação dos serviços pela Gestora.

A Gestora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas, pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

As taxas e remunerações previstas acima serão pagas mensalmente, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

Não poderão ser cobradas dos Cotistas desta Classe quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, ingresso e/ou saída.

Para fins do disposto acima, fica estabelecido que na hipótese de extinção , não divulgação ou impossibilidade da utilização do IGP-M, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, não sendo permitida, em qualquer hipótese, reajuste que implique na redução do valor da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão.

Conforme será estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, bem como nos documentos da oferta relativa a tal emissão de Cotas, no caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, inclusive a remuneração

devida para os distribuidores, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderá ser arcada: (i) diretamente pela Administradora; e/ou (ii) pelos subscritores de Cotas da respectiva oferta, por meio do pagamento de Taxa de Distribuição Primária.

No período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração) a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 99 e taxa de gestão no montante de R$ 272.

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

13. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração), e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

Encargos da Classe	**Período de 01/11/2025 a 26/06/2026**	
	Valores	**% sobre PL médio**
Despesa de taxa de administração	99	0,05%
Despesa de taxa de gestão	272	0,13%
Despesa de taxa de fiscalização CVM	10	0,00%
Despesa de taxa de custódia	10	0,00%
Despesa de taxa Anbima	1	0,00%
Despesas diversas	16	0,01%
Total	**408**	**0,19%**

Patrimônio líquido médio	205.583

14. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Não houve distribuição de resultados no período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração).

15. Divulgação de informações

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

16. Hierarquia de valor justo

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

		26/06/2026		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	5	-	-	206.100

17. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

b. Tratamento tributário dos cotistas

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

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

18. Contingências

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

19. Partes Relacionadas

Durante o período de 1º de novembro de 2025 a 26 de junho de 2026 (transferência de administração), o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Transações com partes relacionadas	Partes relacionadas	Período de 01/11/2025 a 26/06/2026	
		Valores a pagar / Saldo	Resultado do período
Taxa de administração	Administradora	62	(99)
Taxa de gestão	Gestora	148	(272)

20. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 26 de junho de 2026, foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias:

(i) a substituição da Administradora, pela Finvest DTVM Ltda. (“Nova Administradora”), bem como a definição dos procedimentos necessários e aplicáveis para a implementação da referida substituição.

Por aprovar o item (i) acima, de modo que a partir da abertura do dia 29 de junho de 2026 ("Data de Transferência"), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 26 de junho de 2026 ("Data Base"), a Nova Administradora passará a exercer as atividades na qualidade de administradora do Fundo.

Assim, ficam consignadas nesta ata as ciências, anuências, obrigações, declarações e responsabilidades

(ii) a substituição da Gestora do Fundo, pela Okean Invest Ltda. ("Nova Gestora"), na qualidade de nova prestadora dos serviços de gestão do Fundo

(iii) a substituição da Administradora, na qualidade de prestadora dos serviços de custódia, tesouraria, escrituração e distribuição de cotas, controladoria e processamento de títulos e valores mobiliários do Fundo pela Nova Administradora, bem como a definição das referidas remunerações

(iv) a alteração do Regulamento do Fundo, conforme versão consolidada no Anexo I da Ata:

21. Eventos subsequentes

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

* * *

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora:
CRC 1SP 164555/O-2