Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada

CNPJ: 45.120.786/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025
e relatório dos auditores independentes

Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	**2**
Balanços patrimoniais	**7**
Demonstrações do resultado	**8**
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	**9**
Demonstrações dos fluxos de caixa	**10**
Notas explicativas às demonstrações contábeis	**11**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do

Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações contábeis

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, que descreve que as demonstrações contábeis do Fundo, originalmente emitidas em 31 de março de 2026 estão sendo reapresentadas nesta data em decorrência da obtenção das demonstrações contábeis auditadas do Planta Vila Buarque II S.A. ("SPE") investida pelo Fundo, mencionada na Nota Explicativa nº 5, as quais não estavam disponíveis à época da emissão das demonstrações contábeis originais e do respectivo relatório dos auditores independentes. A reemissão tem como objetivo refletir a conclusão dos procedimentos de auditoria sobre os investimentos na SPE Planta Vila Buarque II S.A. através de AFAC no montante de R$ 30.075 e participações societária no montante de R$ 64.084 que juntas totalizam R$ 94.159 que representam 99,91% do patrimônio líquido do fundo em 31 de dezembro de 2025. Conforme descrito na referida nota explicativa, a obtenção dessas informações não resultou em ajustes nos saldos contábeis anteriormente apresentados pelo Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria o tratou, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Valor justo das participações societárias

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em AFAC – adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R$ 30.075 e participações societárias no montante de R$ 64.084 que juntos totalizam o montante de R$ 94.159 mil, que representam 99,91% do patrimônio líquido do Fundo naquela data, que é mensurado pelo seu valor justo com base em laudo de avaliação econômico-financeira preparado por avaliador independente. O ativo possui risco de distorção uma vez que utiliza premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação a sua realização. Devido a essas incertezas e às estimativas utilizada na mensuração do valor justo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação, com auxílio de nossas especialistas em finanças corporativas, da metodologia utilizada e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo; (ii) questionamentos realizados pelos nossos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelos avaliadores independentes; e (iii) análise, com auxílio dos nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos dos avaliadores.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e premissas adotadas pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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, o Administrador do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é seu Administrador, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Fundo. Se concluíssemos que existia incerteza relevante, deveríamos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações fossem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2026.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 09/10/2026 14:58:33 -03:00

Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC RJ 006917/O-3

PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 45.120.786/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

		2025		2024	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**32.509**	**34,48**	**75.253**	**87,27**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**2.433**	**2,57**	**3.716**	**4,31**
Disponibilidades		**1**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-	1	-
Cotas de fundos de investimento financeiro		**2.432**	**2,57**	**3.715**	**4,31**
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		2.305	2,45	2.586	3,00
Daycoval Títulos Públicos II F.I.F.		127	0,12	1.129	1,31
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5 / 6**	**30.075**	**31,91**	**71.536**	**82,96**
Participações societárias	5.1 / 6.1	**30.075**	**31,91**	**71.536**	**82,96**
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)		30.075	31,91	4.486	5,20
Participações societárias vendidas a receber		-	-	67.050	77,76
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**1**	**-**	**1**	**-**
Outros valores e bens		**1**	**-**	**1**	**-**
Despesas diferidas		1	-	1	-
Não circulante		**64.084**	**68,00**	**66.213**	**76,79**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**5 / 6**	**64.084**	**68,00**	**66.213**	**76,79**
Participações societárias	5.1 / 6.1	**64.084**	**68,00**	**66.213**	**76,79**
Sociedades de Propósito Específico (SPE)		64.084	68,00	66.213	76,79
Total do ativo		**96.593**	**102,48**	**141.466**	**164,06**
Passivo					
Circulante		**2.347**	**2,48**	**55.238**	**64,06**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**5 / 6**	**2.276**	**2,41**	**55.075**	**63,87**
Provisões	5.1 / 6.1	**2.276**	**2,41**	**55.075**	**63,87**
Participações societárias a pagar		2.276	2,41	55.075	63,87
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**71**	**0,07**	**163**	**0,19**
Provisões		**71**	**0,07**	**163**	**0,19**
Valores a pagar à sociedade consultora imobiliária (*)	**20**	42	0,04	144	0,17
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**20**	17	0,02	15	0,02
Demais valores		12	0,01	4	-
Total do passivo		**2.347**	**2,48**	**55.238**	**64,06**
Patrimônio líquido	**11**	**94.246**	**100,00**	**86.228**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**96.593**	**102,48**	**141.466**	**164,06**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 45.120.786/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	2025	2024
Resultados		**1.825**	**6.340**
Resultado com participações societárias	**5 / 6**	**1.459**	**6.194**
Rendas apropriadas	5.1 / 6.1	3.588	13.699
Ajuste a valor justo	5.1 / 6.1	(2.129)	(7.505)
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**366**	**146**
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		366	146
Encargos	**15**	**(1.169)**	**(2.260)**
Despesas de serviços técnicos especializados		**(904)**	**(1.999)**
Consultoria especializada	14 (b)	(709)	(1.933)
Consultoria jurídica		(140)	-
Auditoria externa		(40)	(2)
Avaliações e laudos		(15)	(64)
Despesas da Administração	**14**	**(195)**	**(187)**
Remuneração da Administração	(a)	(122)	(120)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(a)	(73)	(67)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(70)**	**(69)**
Taxa CETIP		(46)	(20)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(46)
Taxa ANBIMA		(4)	(3)
Despesas diversas		**-**	**(5)**
Outras despesas administrativas		-	(5)
Resultado líquido do exercício		**656**	**4.080**
Quantidade de cotas	**9**	*82.436,0400*	*75.074,0400*
Resultado por cota - valor em R$		*7,9577*	*54,3463*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 45.120.786/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023		**60.771**	**7.073**	**67.844**
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	14.304	-	**14.304**
Resultado líquido do exercício		-	4.080	**4.080**
Em 31 de dezembro de 2024		**75.075**	**11.153**	**86.228**
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	7.362	-	**7.362**
Resultado líquido do exercício		-	656	**656**
Em 31 de dezembro de 2025		**82.437**	**11.809**	**94.246**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 45.120.786/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	366	146
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)	(2)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(15)	(70)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(19)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(20)	(46)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(32)	(40)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(46)	(19)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(72)	(67)
(-) Pagamento de taxa de administração		(121)	(120)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(932)	(2.037)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(895)**	**(2.255)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5 / 6**		
(+) Venda de participações societárias	5.1 / 6.1	2.810	12.418
(+) Recebimento de proventos de participações societárias	5.1 / 6.1	778	-
(-) Compra de participações societárias	5.1 / 6.1	-	(21.222)
(-) Rezaliação de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	5.1 / 6.1	(11.338)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(7.750)**	**(8.804)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**9**		
(+) Integralização de cotas	(a)	7.362	14.304
Caixa líquido das atividades de financiamento		**7.362**	**14.304**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(1.283)**	**3.245**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**4**	3.716	471
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**4**	2.433	3.716
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(1.283)**	**3.245**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		**656**	**4.080**
(Redução) de outros passivos		(92)	(140)
(Aumento) de outros ativos		-	(1)
Resultado com participações societárias	5.1 / 6.1	(1.459)	(6.194)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(895)**	**(2.255)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada ("Fundo") foi constituído em 23 de junho de 2022, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 22 de setembro do mesmo ano, com prazo de duração de 05 (cinco) anos, contados da data de início supracitada, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos, a contar da data da sua primeira integralização de cotas, sem prejuízo da possibilidade de a Classe ser liquidada por deliberação em assembleia geral de cotistas, conforme disposto no regulamento. O prazo de duração de cada subclasse ou série de cotas é definido no respectivo apêndice. Destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe Única de Cotas do Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade ilimitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe deve investir os recursos obtidos com a emissão das cotas para constituição da Classe, deduzidas as despesas da Classe previstas em regulamento, em ativos alvo, quais sejam, os imóveis ou quotas ou ações, conforme o caso, representativas do capital social de sociedades controladoras e/ou sociedades de propósito específico, incluindo quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, incluindo, mas não se limitando a, compromissos de compra e venda dos imóveis, quotas de sociedades de propósito específico cujo objeto seja o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários que se enquadrem na política de investimentos do Fundo. A Classe deverá investir para o desenvolvimento ou o investimento direto em ativos alvo em desenvolvimento, para posterior venda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os ativos alvo, ou, ainda, pelo investimento indireto em ativos alvo, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos ativos alvo. A aquisição dos ativos alvo pela Classe visa auferir receitas, aluguéis, bem como ganho de capital, decorrente da comercialização dos ativos alvo, bem como pela eventual exploração comercial dos imóveis mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos cotistas, de acordo com a legislação vigente: **(a)** a compra e venda de ativos imobiliários e/ou direitos reais sobre ativos imobiliários e outros ativos diretamente pelo Fundo ou por sociedades controladas pela Classe; e **(b)** administração de ativos imobiliários e o respectivo recebimento de aluguéis dos ativos imobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão

expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Planta Consultoria Imobiliária S.A. ("Consultoria Imobiliária").

2. Base de 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 pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 16 de junho de 2025, 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.

As demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram originalmente emitidas em 31 de março de 2026 com relatório de auditoria com abstenção de opinião, conforme descrito abaixo.:

Como descrito na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em Sociedades de Propósito Específico no montante de R$94.159 mil que representavam 99,91% do seu patrimônio líquido para o qual não nos foi disponibilizada, pela Administração, as Demonstrações Financeiras auditadas para validação deste saldo. Consequentemente, não pudemos aplicar procedimentos de auditoria que considerássemos necessários para nos satisfazer quanto à sua adequação. Acreditamos que os possíveis efeitos de distorções não detectadas, se houverem, poderiam ser relevantes, mas não generalizados para as demonstrações contábeis.

Após a emissão dessas demonstrações contábeis, a Administração obteve as demonstrações contábeis auditadas da Sociedade de Propósito Específico ("SPE") investida pelo Fundo, cujos saldos totalizavam R$ 94.159 mil em 31 de dezembro de 2025, correspondentes a 99,91% do patrimônio líquido do Fundo.

Diante da obtenção dessas informações, a Administração decidiu reemitir as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, possibilitando a conclusão dos procedimentos de auditoria relacionados ao referido investimento e a emissão de novo relatório dos auditores independentes.

A Administração concluiu que as informações obtidas não resultam em alterações nos saldos dos ativos, passivos, patrimônio líquido, resultado do exercício ou fluxos de caixa anteriormente divulgados. Dessa forma, a presente reemissão não produz impactos sobre as demonstrações contábeis originalmente emitidas, sendo realizada exclusivamente para refletir a disponibilização das demonstrações contábeis auditada da SPE investida e a consequente atualização do relatório dos auditores independentes.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 09 de outubro de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que o Administrador 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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe 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.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda e mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro”.

c) 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 pela Classe. 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: essa categoria 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: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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.

(v) 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.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)**

Os adiantamentos para futuro aumento de capital ("AFAC") correspondem a valores repassados às sociedades de propósito específico investidas ("SPE"), com a obrigação futura de serem convertidas em ações do capital das SPE. Conforme resolução vigente, é vedada qualquer forma de arrependimento por parte do Fundo e este AFAC deve ser convertido em até 12 meses. São registrados pelo respectivo custo e baixadas do balanço quando da conversão em ações.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico [SPE])**

Os investimentos em SPE são registrados ao seu valor justo, considerando que os investimentos têm natureza de propriedades para investimento.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado do período em "Resultado com participações societárias", conforme o caso.

f) 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 nº 516/11.

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.735,7523	1.336	2.305
Cotas de fundo de investimento (***)	1.733,6850	73	127
Total		**1.409**	**2.433**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.517,0351	1.713	2.586
Cotas de fundo de investimento (***)	1.515,0021	746	1.129
Total		**2.459**	**3.716**

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia;
(***) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos II Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.859/0001-04. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 366 (R$ 146 em 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

- ***Descrição dos investimentos***

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe realizou aportes adicionais de adiantamento para futuro aumento de capital da Plantas Vila Buarque S.A. no montante de R$ 11.338 (sem aportes adicionais em 2024), sociedade de propósito específico presente na carteira da Classe, conforme detalhamento presente na nota explicativa nº 6.

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações de adiantamentos para futuro aumento de capital ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial de AFAC + SPE	**70.699**	**67.676**
Aportes adicionais de AFAC	11.338	-
Aquisições de participações societárias	-	21.222
Participações societárias vendidas a receber PY	67.050	-
Participações societárias vendidas a receber	-	(67.050)
Participações societárias vendidas a pagar PY	(55.075)	-
Aquisições de participações societárias a pagar	2.276	55.075
Vendas de participações societárias	(2.810)	(12.418)
Recebimento de proventos de participações societárias	(778)	-
Renda apropriadas de participações societárias	3.588	13.699
Ajuste a valor justo de participações societárias	(2.129)	(7.505)
Saldo final de AFAC + SPE	**94.159**	**70.699**

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico [SPE])

- ***Descrição dos investimentos***

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe possui investimentos em uma única sociedade de propósito específico (SPE) de operação imobiliária, conforme descrita abaixo:

			2025	
CNPJ	**Razão Social**	**Participação**	**Quantidade de cotas**	**Valor justo**
43.562.413/0001-72	Plantas Vila Buarque S.A.	100,00%	49.350.400	64.084
Total			**49.350.400**	**64.084**

			2024	
CNPJ	**Razão Social**	**Participação**	**Quantidade de cotas**	**Valor justo**
43.562.413/0001-72	Plantas Vila Buarque S.A.	100,00%	49.350.400	66.213
Total			**49.350.400**	**66.213**

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe também possui o montante passivo de R$ 2.276 (R$ 55.075 em 2024) classificado como ações a pagar, oriundo de ações que serão pagas em data subsequente ao encerramento do exercício supracitado.

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possuía o montante ativo de R$ 67.050 classificado como venda de ações a receber, oriundo de ações que foram vendidas, mas que foram financeiramente liquidadas em data subsequente ao encerramento do exercício supracitado.

(a) Plantas Vila Buarque S.A.

A Plantas Vila Buarque S.A. ("PVB"), foi constituída em 17 de setembro de 2021 como uma sociedade anônima fechada. A PVB possui sede na Rua Amaral Gurgel, nº 338 - Vila Buarque, São Paulo - SP, 01223-011.

A PVB, por meio de suas controladas, mantém as seguintes atividades operacionais: **(a)** compra e venda de imóveis; e **(b)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A empresa Plantas Vila Buarque S.A. é uma empresa operacional que possui investimento em 5 empresas imobiliárias, sendo elas: **(i)** Araucária Development Participações Ltda.; **(ii)** BF 348 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **(iii)** FSMJ344 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **(iv)** JEL 79 SPE S.A.; e **(v)** MS. 128. Empreendimentos e Participações Ltda.

Estas empresas são empresas que possuem imóveis (edifícios inteiros) localizados na região central da cidade de São Paulo e como objetivo de geração de renda através da locação. No total são 7 ativos imobiliários, sendo que 5 já estão prontos e com renda, Renata Sampaio (Embaúba), Magdalena Laura (Baobá), União Continental (Cambuci), FSMJ, Plibama (Arinda) e 2 estão em obras de retrofit, Joaquim Eugênio de Lima (Bianca) e Margarida.

- ***Movimentações dos investimentos***

O resultado apurado com os investimentos em sociedade de propósito específico (SPE) e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial de AFAC + SPE	**70.699**	**67.676**
Aportes adicionais de AFAC	11.338	-

Descrição	2025	2024
Aquisições de participações societárias	-	21.222
Participações societárias vendidas a receber PY	67.050	-
Participações societárias vendidas a receber	-	(67.050)
Participações societárias vendidas a pagar PY	(55.075)	-
Aquisições de participações societárias a pagar	2.276	55.075
Vendas de participações societárias	(2.810)	(12.418)
Recebimento de proventos de participações societárias	(778)	-
Renda apropriadas de participações societárias	3.588	13.699
Ajuste a valor justo de participações societárias	(2.129)	(7.505)
Saldo final de AFAC + SPE	**94.159**	**70.699**

- ***Método de avaliação do valor justo***

O Fundo contratou a Apsis Consultoria Empresarial Ltda. (“Apsis”) para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base finda em 31 de dezembro de 2025.

A Apsis foi criada há 45 anos e, durante esse tempo, desenvolveu trabalhos de alta qualidade com um time de profissionais experientes e multidisciplinares, atendendo as maiores empresas do país com muita credibilidade e compromisso.

As avaliações foram realizadas pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes.

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

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (*cap rate*)
(1)	8,40% a.a.	8,00% a.a.
(2)	9,40% a.a.	8,50% a.a.

Legendas:

(1) Edifício FSMJ; Rua Amaral Gurgel, nº 33, no Centro de São Paulo.
(2) Edifício Margarida; Rua Major Sertório, nº 128, no Centro de São Paulo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante negativo de R$ 2.129 referente ao ajuste a valor justo do imóvel de propriedade da Classe (R$ 7.505 negativos em 2024).

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Patrimônio Líquido negativo: as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que

o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que: **(a)** nas situações em que ocorra patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais não relativas aos ativos alvo, ou seja, aqueles qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, a responsabilidade dos cotistas será ilimitada, ou seja, não será limitada ao valor das cotas por eles subscritas, podendo os cotistas serem chamados a aportar recursos adicionais; e **(b)** nas situações em que ocorra patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais relativas aos ativos alvo, a responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas, à luz do disposto no art. 13, II, da Lei nº 8.668. Desse modo, neste caso, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações relativas aos ativos alvo.

Troca de informações: não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Interrupção da prestação de serviços: o funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviços essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos prestadores de serviços essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos prestadores de serviços essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

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.

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais e nominais e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante é responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas será ilimitada, ou seja, não será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, caso o patrimônio líquido seja negativo. No entanto, tal responsabilidade ilimitada recai unicamente nas situações em que ocorra patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais não relativas aos ativos alvo, ou seja, aqueles qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22. Dessa forma, no que tange aos ativos alvo, a responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas, à luz do disposto no art.13, II, da Lei nº 8.668. Desse modo, neste caso, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações relativas aos ativos alvo, observadas as disposições do regulamento.

As cotas são mantidas em conta de depósito em nome de seus cotistas junto ao Custodiante e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de cotas detidas pelos cotistas, conforme registros do Fundo.

As cotas podem ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do Modulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos na íntegra do regulamento da Classe.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador pode deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas de qualquer classe por proposta do Administrador, mediante aprovação da maioria absoluta das cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor qualificado.

As cotas devem ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, sem custos de oferta e emissão, houve a emissão e integralização das seguintes cotas:

	2025		2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante integralizado**	**Quantidade**	**Montante integralizado**
Única	7.362,0000	7.362	14.304,0000	14.304
Total	**7.362,0000**	**7.362**	**14.304,0000**	**14.304**

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

10. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R$ 1.143,2570 e R$ 1.148,5682, respectivamente.

	2025		2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	82.436,0400	94.246	75.074,0400	86.228
Total	**82.436,0400**	**94.246**	**75.074,0400**	**86.228**

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	91.133	1.143,2570	(0,46)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	82.578	1.148,5682	2,88

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a

distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe.

13. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, controladoria e custódia

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, é devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração correspondente ao percentual de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R$ 10,00 (dez mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham

integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGPM/FGV.

A remuneração citada acima é calculada e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e é paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 122 (R$ 120 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 73 (R$ 67 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria e Custódia" na demonstração do resultado.

b) Taxa de consultoria imobiliária

O Consultoria Imobiliária faz jus à **(i)** uma taxa de consultoria no valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, pagos mensalmente, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo; e **(ii)** observado o disposto no contrato de consultoria imobiliária e no regulamento, uma taxa de desenvolvimento equivalente a: **(ii.1)** 8,00% (oito por cento) sobre o valor total do orçamento (devidamente atualizado pelo IPCA) de cada empreendimento imobiliário preparado pela Consultoria Imobiliária; ou, conforme o caso, **(ii.2)** 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor total do orçamento (devidamente atualizado pelo IPCA) de cada empreendimento imobiliário, preparado pela Consultoria Imobiliária, acrescido de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do VGV de cada empreendimento imobiliário.

A remuneração referente à taxa de consultoria deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente a prestação do serviço, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente à data da primeira integralização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de consultoria imobiliária foi de R$ 709 (R$ 1.933 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Consultoria especializada" na demonstração do resultado.

c) Taxa de performance

Adicionalmente às parcelas de taxa de administração, taxa de consultoria e taxa de desenvolvimento, será devida, pelo Fundo à Consultoria Imobiliária uma remuneração adicional em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 10,00% (dez por cento) sobre a rentabilidade auferida pelos cotistas do Fundo que exceder 10,00% (dez por cento) acrescidos da variação do IPCA ao ano, apurada por regime de fluxo de caixa, nos termos abaixo estabelecidos.

A taxa de performance passará a ser devida somente após os cotistas do Fundo terem recebido, seja a título de amortização de suas cotas ou a título de rendimentos, valores equivalentes ao capital integralizado pelos cotistas no Fundo corrigido pela variação do *benchmark*.

Após o pagamento aos cotistas do capital integralizado pelos cotistas no Fundo corrigido pelo *benchmark*, 90,00% (noventa por cento) do referido resultado deverá ser destinado para os cotistas do Fundo, e o 10,00% (dez por cento) restante deverá ser destinado ao pagamento de taxa de performance.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve despesa com taxa de performance.

d) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de gestão, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, dos serviços de gestão profissional da carteira da Classe, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

15. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 91.133 e R$ 82.578, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Consultoria especializada	(709)	(0,78)	(1.933)	(2,34)
Consultoria jurídica	(140)	(0,15)	-	-
Remuneração da Administração	(122)	(0,13)	(120)	(0,15)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(73)	(0,08)	(67)	(0,08)
Taxa CETIP	(46)	(0,05)	(20)	(0,02)
Auditoria externa	(40)	(0,04)	(2)	-
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(0,02)	(46)	(0,06)
Avaliações e laudos	(15)	(0,02)	(64)	(0,08)
Taxa ANBIMA	(4)	-	(3)	-
Outras despesas administrativas	-	-	(5)	(0,01)
Total	**(1.169)**	**(1,27)**	**(2.260)**	**(2,74)**

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	**6**	-	-	64.084
Cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	2.432	-	-
Total		**2.432**	**-**	**64.084**

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	**6**	-	-	66.213
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	3.715	-	-
Total		**3.715**	**-**	**66.213**

18. Legislação tributária

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

- **Cotista**

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**

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

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui montante de R$ 1 depositado junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.

b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 17. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, gestão, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de consultoria imobiliária, junto à Planta Consultoria Imobiliária S.A., no montante de R$ 42. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, gestão, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Atos societários

Conforme instrumento particular de alteração, datado em 16 de junho de 2025, foram resolvidos os seguintes assuntos: **(a)** em razão da adoção da responsabilidade limitada, alterar a denominação do Fundo para "PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA"; **(b)** nos termos da Resolução CVM nº 175/22, consignar que o Fundo contará com classe única, nos termos da nova versão do regulamento; **(c)** aprovar o inteiro teor da nova versão do regulamento, o qual vigorará, a partir da data supracitada.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2