



**QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ nº 63.393.767/0001-48

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

**Demonstrações Contábeis do período de 01 de junho  
de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho  
de 2026**

Fundo com menos de 90 dias de atividades, motivo pelo qual as  
Demonstrações Contábeis não foram auditadas

QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 63.393.767/0001-48

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

**Posição Financeira em 30 de junho de 2026.**

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

| ATIVO                                        | Notas<br>explicativas | 30 de junho de 2026 |                                    |
|----------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------------|
|                                              |                       | R\$                 | % sobre o<br>patrimônio<br>líquido |
| <b>Circulante</b>                            |                       | <b>18.657</b>       | <b>100,08</b>                      |
| <b>Caixa e equivalente de caixa</b>          | 4                     | <b>18.653</b>       | <b>100,05</b>                      |
| <b>Disponibilidade</b>                       |                       | <b>18.653</b>       | <b>100,05</b>                      |
| Banco conta movimento                        |                       | 18.653              | 100,05                             |
| <b>Despesas antecipadas</b>                  |                       | <b>4</b>            | <b>0,02</b>                        |
| Taxa de fiscalização CVM                     |                       | 4                   | 0,02                               |
| <b>Total do ativo</b>                        |                       | <b>18.657</b>       | <b>100,08</b>                      |
| <b>Passivo</b>                               |                       |                     |                                    |
| <b>Circulante</b>                            |                       | <b>14</b>           | <b>0,08</b>                        |
| <b>Valores a pagar</b>                       |                       | <b>14</b>           | <b>0,08</b>                        |
| Despesa de taxa de gestão                    | 11                    | 3                   | 0,02                               |
| Despesa de taxa de administração             | 11                    | 9                   | 0,05                               |
| Despesa de auditoria e custódia              | 12                    | 2                   | 0,01                               |
| <b>Total do passivo</b>                      |                       | <b>14</b>           | <b>0,08</b>                        |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |                       | <b>18.643</b>       | <b>100,00</b>                      |
| <b>Total do passivo + patrimônio líquido</b> |                       | <b>18.657</b>       | <b>100,08</b>                      |

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

QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 63.393.767/0001-48

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

**Demonstração do Resultado do período de 01 de junho a 30 de junho de 2026.**

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

|                                   | <b><u>Notas<br/>explicativas</u></b> | <b><u>Período de<br/>01/06/2026 à<br/>30/06/2026</u></b> |
|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Demais receitas (despesas)</b> | 8                                    | <b>(17)</b>                                              |
| Taxa de administração             | 11                                   | (9)                                                      |
| Taxa de gestão                    | 11                                   | (3)                                                      |
| Auditoria e custódia              | 12                                   | (1)                                                      |
| Taxa de fiscalização CVM          |                                      | (3)                                                      |
| Outras despesas                   |                                      | (1)                                                      |
| <b>Resultado do período</b>       |                                      | <b>(17)</b>                                              |

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

QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 63.393.767/0001-48

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido período de 01 de junho a 30 de junho de 2026.**

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

|                                     | Notas<br>explicativas | Cotas emitidas | Cotas de<br>investimentos<br>subscritas | Lucro / (prejuízo)<br>acumulados | Patrimônio<br>líquido |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Saldo em 01 de junho de 2026</b> |                       | -              | -                                       | -                                | -                     |
| Integralizações novas cotas         | 10 b)                 | 18.674         | 18.674                                  | -                                | <b>18.674</b>         |
| Resultado do período                |                       |                |                                         | (17)                             | <b>(17)</b>           |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2026</b> |                       | <b>18.674</b>  | <b>18.660</b>                           | <b>(17)</b>                      | <b>18.643</b>         |

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

QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 63.393.767/0001-48

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

**Demonstração dos Fluxos de Caixa– Método Direto do período de 01 de junho a 30 de junho de 2026.**

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

|                                                                                        | <b>Período de<br/>01/06/2026 à<br/>30/06/2026</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                      |                                                   |
| (-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM                                              | (7)                                               |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                       | <b>(7)</b>                                        |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                  |                                                   |
| Recebimentos de integralizações de cotas                                               | 18.660                                            |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamentos</b>                                  | <b>18.660</b>                                     |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>                                       | <b>18.653</b>                                     |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>                                       | <b>-</b>                                          |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>                              | <b>18.653</b>                                     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>                               | <b>18.653</b>                                     |
| <b>Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais</b> |                                                   |
| <b>Resultado do período</b>                                                            | <b>(17)</b>                                       |
| (Redução) aumento de outros passivos                                                   | 14                                                |
| Redução (aumento) de outros ativos                                                     | (4)                                               |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                       | <b>(7)</b>                                        |

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

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

## **1. Contexto operacional**

O Quarta Via Real Assets Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, disciplinado pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e pelo seu regulamento, sendo constituído sob forma de condomínio fechado, em 21 de outubro de 2025, tem prazo indeterminado de duração, tendo o seu início de funcionamento em 01 de junho de 2026.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos de seu patrimônio líquido, preferencialmente em imóveis de moradia, comerciais, fazendas em terras produtivas e não produtivas, direitos creditórios diversos lastreados em contratos de aluguéis, contratos de *sale and lease back* e *build to suit*, cotas de fundos de investimentos imobiliários, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, conforme definido pela regulamentação da CVM em vigor.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Bloxs Asset Gestão de Recursos Ltda.

As cotas não são admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B³S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

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.

Não obstante a diligência da Administradora em manter um sistema de controle de riscos e em implementar a política de investimento delineada no regulamento da Classe, os

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

investimentos, por sua própria natureza, estão sujeitos às oscilações do mercado e aos riscos inerentes a tais aplicações. Tais fatores podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas.

## **2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As Demonstrações Financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM 175/22, 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

Fundo com menos de 90 dias de atividades, motivo pelo qual as demonstrações contábeis não foram auditadas. As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração para emissão e divulgação em 10 de setembro de 2026.

## **3. Descrição das principais práticas contábeis.**

### **3.1. Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, observando-se o momento em que são incorridas, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento.

### **3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

### **3.3. Caixa e equivalentes de caixa**

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

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

### **3.4. Fluxo de caixa**

A Demonstração dos Fluxos de Caixa foi elaborada pelo método direto, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/22.

### **3.5. Lucro / (prejuízo) por cota**

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

### **3.6. Partes relacionadas**

São demonstradas as operações realizadas entre o Fundo e instituição Administradora, Gestora ou parte a elas relacionada.

### **3.7. Instrumentos financeiros derivativos**

As operações com instrumentos derivativos são registradas diariamente, ajustadas pelo valor de mercado dessas operações, sendo seus ganhos e perdas ajustados diariamente ao resultado.

(i) Os valores dos contratos de operações de derivativos são registrados em contas específicas de compensação.

(ii) As receitas e despesas provenientes dessas operações, ajustadas a mercado, são registradas diariamente nas contas de resultado, em contrapartida às respectivas contas patrimoniais.

### **3.8. Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas Demonstrações Financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem



Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

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.

### **3.11. Eventos subsequentes**

Evento subsequente ao período contábil a que se referem as demonstrações financeiras que originam ajustes: o Fundo deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações financeiras para que reflitam os eventos subsequentes que evidenciem condições que já existiam na data final do período contábil a que se referem as demonstrações financeiras.

Se o Fundo, após o período a que se referem as demonstrações financeiras, receber informações sobre condições que existiam até aquela data, deve atualizar a divulgação que se relaciona a essas condições, à luz das novas informações.

Evento subsequente ao período contábil a que se referem as demonstrações financeiras que não originam ajustes: o Fundo não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações financeiras por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações financeiras.

Entretanto, sua não divulgação pode influenciar as decisões econômicas a serem tomadas pelos usuários com base nas demonstrações financeiras. Consequentemente, o Fundo deve divulgar as informações para eventos subsequentes significativos.

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

#### 4. Caixa e equivalente de caixa

A posição do saldo de caixa e equivalente de caixa nos exercícios no período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, é a seguinte:

| Disponibilidades      | Saldo em 30/06/2026 |                |                  |
|-----------------------|---------------------|----------------|------------------|
|                       | Quantidades         | Valor contábil | Vencimento       |
| Banco conta movimento | Em espécie          | 18.653         | Depósito a vista |
| <b>Total</b>          |                     | <b>18.653</b>  |                  |

#### 5. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operação com derivativo, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, no limite do valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, não houve operações com derivativos.

#### 6. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido em 30 de junho de 2026 está representado por 18.674 cotas escriturais e nominativas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 18.660.

#### 7. Rentabilidade

No período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, o retorno sobre patrimônio líquido da Classe do Fundo apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no período, foi negativa em 0,16%.

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

#### 8. Encargos debitados ao Fundo

QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 63.393.767/0001-48

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

Os encargos do Fundo referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Os encargos impactam diretamente o resultado do Fundo e, conseqüentemente, o valor distribuível aos cotistas. A gestão busca otimizar custos sem comprometer a qualidade da administração e a performance dos ativos

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, referente ao período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

## **9. Distribuição de rendimentos**

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

No período compreendido entre 01 de junho (início das atividades) a de 30 de junho de 2026 não houve distribuição de resultado pela Classe do Fundo.

## **10. Emissões, resgates e amortizações de cotas**

### **a) Características das cotas**

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das cotas.

QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 63.393.767/0001-48

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas mantida junto ao escriturador.

As cotas são objeto de uma ou mais ofertas públicas registradas, realizadas nos termos da Resolução CVM 160.

Todas as cotas asseguram a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B<sup>3</sup>, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como base o valor de mercado ou o valor patrimonial das cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas em circulação, os laudos de avaliação dos ativos e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

## **b) Emissão de cotas**

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos do suplemento constante no Anexo I ao regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização, no montante de R\$ 18.660.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, pode deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) ("capital autorizado").

QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 63.393.767/0001-48

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

No período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, foram emitidas 18.674 cotas escriturais e nominativas, perfazendo uma integralização de R\$ 18.660.

### **c) Amortização e resgate de cotas**

Os pagamentos das parcelas de amortização e/ou de resgate das cotas serão efetuados, como regra geral, em moeda corrente nacional, pelo valor da cota apurado no fechamento dos mercados no dia útil imediatamente anterior ao do pagamento, por meio: (i) do Fundos; ou (ii) de depósito em conta corrente de titularidade dos cotistas, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen.

O resgate de cotas somente ocorrerá no término do prazo de duração do Fundo ou ainda no caso de liquidez antecipada.

No período de 01 de junho (data de início das atividades) e 30 de junho de 2026, não houve resgate e amortização pela Classe do Fundo.

## **11. Taxa de administração**

O Administrador recebe por seus serviços uma taxa de remuneração anual equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, sempre com base no dia anterior à data do cálculo de seu valor (D-1), observado o valor mínimo mensal de R\$ 9 nos primeiros 6 (seis) meses, passando para R\$ 15 a partir do 7º (sétimo) mês.

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, sendo paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

Os valores previstos acima são reajustados, anualmente, com base na variação acumulada do IGP-M, contada a partir da data de início do funcionamento do Fundo.

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

Pelos serviços prestados ao Fundo, o gestor faz jus a uma remuneração mensal equivalente a 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano), calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Pelos serviços de custódia, escrituração e controladoria, o fundo paga ao custodiante o valor de R\$ 1, reajustados anualmente, com base na variação acumulada do IGP-M, contada a partir da data de início do funcionamento do Fundo. Atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir do início do funcionamento do Fundo.

Não são cobradas dos cotistas as taxas de performance, de ingresso e/ou de saída do Fundo.

No período de 01 de junho (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, foram apropriados, a título de taxa de administração, R\$ 9, e a título de taxa de gestão R\$ 3.

## **12. Custódia**

O Fundo contratou a Terra Investimentos DTVM para realizar os serviços de serviços de custódia qualificada.

As cotas dos fundos investidos estão custodiadas junto ao seu administrador ou em terceiros por ele contratado.

Quanto aos serviços de custódia, as despesas do período totalizam R\$ 1.

## **13. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo**

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, em 30 de junho de 2026, são conforme abaixo:

- Gestão: Bloxs Asset Gestão de Recursos Ltda.
- Custódia: Terra Investimentos DTVM Ltda.
- Controladoria: Terra Investimentos DTVM Ltda.
- Tesouraria: Terra Investimentos DTVM Ltda.
- Escrituração: Terra Investimentos DTVM Ltda.

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

#### **14. Gerenciamento de riscos**

O investidor, antes de adquirir as cotas da Classe do Fundo, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe do Fundo. A descrição dos riscos abaixo indicados não é exaustiva, devendo o potencial investidor fazer suas próprias análises antes da aquisição de cotas da Classe do Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe do Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira da Classe do Fundo em decorrência dos encargos da Classe do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas na Classe do Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do gestor, do escriturador e do custodiante que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira Classe do Fundo. Como todo investimento, a Classe do Fundo apresenta riscos, destacando-se:

Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe do Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente,

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

a Classe do Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido da Classe do Fundo. Na hipótese de o patrimônio vir a ser negativo, os cotistas podem ser chamados a realizar aporte adicional de recursos no Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe do Fundo. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe do Fundo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento nas cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo. Adicionalmente, o resultado da Classe do Fundo também dependerá dos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos financeiros. Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe do Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Risco de diluição. A Classe do Fundo poderá captar recursos adicionais por meio de novas emissões de cotas. Na eventualidade de novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do



Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

Gestor, do custodiante, do escriturador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. 17

Riscos de a Classe do Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital. Durante a vigência da Classe do Fundo, existe o risco de a Classe do Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo. A Classe do Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos imobiliários. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar seus ativos, de forma que a carteira do Fundo poderá estar concentrada nos riscos dos ativos imobiliários, estando, portanto, exposto aos riscos inerentes à tal concentração.

Riscos tributários. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pelas Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os Fundos de Investimento Imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os dividendos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 100 (cem) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Baixa liquidez dos ativos imobiliários e riscos do prazo. Os ativos imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais ativos imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio a Classe do Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade e o preço de negociação das cotas.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, 18 deverão alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo - o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Risco regulatório. 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

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito. Os ativos imobiliários e os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, e (iv) ter o preço de negociação de suas cotas afetado.

Riscos do uso de derivativos. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. Adicionalmente, ainda que sejam utilizados derivativos para proteção da carteira contra determinados riscos, ocorrendo os riscos contra os quais se pretendia proteger o fundo, não é possível evitar por completo perdas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Risco de chamadas adicionais de capital e de venda de ativos imobiliários. Se por qualquer motivo o Fundo não tenha caixa excedente disponível para o pagamento de suas obrigações e/ou despesas ou em qualquer hipótese de patrimônio líquido negativo, poderá haver necessidade de venda de ativos imobiliários ou de novos aportes de capital, caso a venda de ativos não seja suficiente, seja em decorrência de deliberação em assembleia geral de cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, a rentabilidade do investidor poderá ser impactada.

Risco de governança. Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de conflito de interesses. O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do Artigos 31-A, §2º, 34 e 35 da Instrução CVM nº 472/08, não impede contratações, que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco operacional: Os ativos imobiliários e ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, inclusive execução de obras e outros riscos específicos de imóveis, os quais poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado. As cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Risco relativo ao benchmark sênior e à subordinação das cotas subordinadas. O benchmark sênior é uma expectativa de recebimento, podendo não se concretizar, não configurando, portanto, em promessa de rendimento aos cotistas titulares de cotas seniores. Os pagamentos de rendimento aos cotistas estão sujeitos à ordem de preferência decorrente da subordinação. Desta forma, os cotistas detentores de cotas subordinadas somente receberão pagamentos de resultados após os cotistas detentores das cotas Seniores receberem rendimentos até atingir o Benchmark Sênior sobre o capital integralizado. Consequentemente, a subordinação faz com que os cotistas detentores de cotas subordinadas somente recebam pagamentos de rendimentos após tais pagamentos terem sido realizados aos cotistas detentores de cotas seniores, de forma que os pagamentos às cotas subordinadas dependerão da disponibilidade financeira do Fundo após a distribuição de rendimentos aos cotistas seniores, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos cotistas detentores de cotas

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

subordinadas. No entanto, todos os cotistas estão sujeitos aos riscos relacionados ao investimento no Fundo, dado que a remuneração destes depende do resultado dos investimentos realizados pelo Fundo e não há como assegurar que tais investimentos serão lucrativos, sendo possível que todos os cotistas sofram perdas decorrentes de tais investimentos.

Riscos de mercado. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. a crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Riscos atrelados aos fundos investidos. O Gestor empregará seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos financeiros e ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, assim como o Administrador empregará seus melhores esforços no acompanhamento dos serviços prestados pelo Gestor. Todavia, pode não ser possível para o Gestor e/ou o Administrador identificarem falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais conseqüências.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em ativos imobiliários. Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Inexistência de ativo imobiliário específico. O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. O Gestor poderá não encontrar ativos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, ou poderá concentrar risco em poucos ativos.

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas podem ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado.

Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento, a Classe do Fundo pode não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso,

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de governança. Caso a Classe do Fundo venha a emitir novas cotas, seja mediante deliberação em assembleia geral e/ou por ato unilateral da Administradora, nos termos do seu regulamento., a proporção da participação então detida pelos cotistas na Classe do Fundo poderá ser alterada de modo que os novos cotistas podem modificar a relação de poderes para alteração do regulamento.

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

Riscos de não realização do investimento. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

Risco relativo ao estudo de viabilidade. Sem prejuízo do laudo de avaliação a ser realizado previamente à efetiva aquisição de ativos imobiliários pelo Fundo, previamente à realização de uma oferta pública, o estudo de viabilidade pode ser elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o cotista deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade tenha sido elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo.

Outros riscos exógenos ao controle do Administrador e Gestor. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratórias, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

e alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

Risco da morosidade da justiça brasileira. A Classe do Fundo pode ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe do Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos cotistas, bem como no valor de negociação das cotas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos financeiros e ativos imobiliários. Os ativos financeiros e ativos imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso a Classe do Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em ativos financeiros e ativos imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe do Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relativo à não substituição do Administrador, Gestor, escriturador ou custodiante. Durante a vigência da Classe do Fundo, o Administrador, Gestor, escriturador ou custodiante, poderão sofrer pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a Classe do Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco relativo à necessidade de alterações na estrutura do Fundo por conta da imposição de exigências pela Anbima. O Fundo será registrado na Anbima no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da concessão do registro de funcionamento pela CVM. Deste modo há a possibilidade de serem solicitadas ao Administrador alterações



Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

no conteúdo do regulamento, visando adequá-lo às disposições do Código Anbima e o Administrador será obrigado a implementá-las, independentemente da aprovação dos cotistas.

Demais riscos. A Classe do Fundo está sujeito a outros fatores de risco não necessariamente previstos acima, dada a abrangência e especificidade dos ativos a serem adquiridos.

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

## **15. Divulgação de informações**

O Administrador publica as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.monetar.com.br/>) e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no regulamento.

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no capítulo XX do regulamento, além dos normativos do órgão regulador.

## **16. Tributação**

De acordo com a legislação, 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).

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

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

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

### **Sobre a carteira do Fundo**

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

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- (a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

(b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art. 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

## **17. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora**

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrado e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, diretores e membros da alta administração, conforme definido no CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas.

As operações realizadas com partes relacionadas são efetuadas em condições de mercado, em bases comutativas e em conformidade com o regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo remunera o Administrador e o Gestor por meio de taxas de administração, de gestão e performance, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

O Fundo mantém operações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços de administração, controladoria e escrituração e demais serviços fiduciários, conforme previsto em seu regulamento, conforme abaixo:

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

| Parte relacionada                   | Natureza      | Valores a pagar em 30/06/2026 | Despesas    |
|-------------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------|
| Monetar DTVM Ltda                   | Administração | 9                             | (9)         |
| Bloxs Asset Gestão de Recursos Ltda | Gestão        | 3                             | (3)         |
|                                     |               | <b>12</b>                     | <b>(12)</b> |

## 18. Demandas judiciais

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

## 19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 20. Alterações estatutárias

Em 15 de abril de 2026, foi celebrado o instrumento particular de alteração do regulamento do Fundo, na qual foi registro a 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse Única da Classe, de 2.000 (duas mil) cotas, no valor de R\$ 10 (dez mil reais) cada na data da primeira integralização de cotas, perfazendo o montante total de R\$ 20.000 (vinte milhões de reais), destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da alínea “b” do inciso “VI” do art. 26da Resolução n.º 160 da CVM, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM160”), a ser intermediada pela Coordenadora Líder, a Terra Investimentos Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda. As características, direitos e obrigações relativos às cotas da primeira emissão da Subclasse Única da Classe, estão descritos no suplemento previsto no anexo I ao presente instrumento.

Em 11 de dezembro de 2025, foi celebrado o instrumento particular de alteração do regulamento do Fundo, na qual foi deliberado sobre a alteração do exercício social do

QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 63.393.767/0001-48

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 12.063.256/0001-27

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras do período de 01 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Fundo, que passará a encerrar-se em 30 de junho de cada ano, em atendimento à norma vigente.

Em 29 de outubro de 2025, foi celebrado o instrumento particular de alteração do regulamento do Fundo, na qual foi incluso a definição do consultor especialista no glossário do regulamento do Fundo, passando a vigorar conforme abaixo:

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Consultoria Especializada: | A PHARUS HUB DIGITAL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Salvador e Estado da Bahia, na Av. Luis Viana Filho, 13.223, Edif. Hangar Busines Parg Hangar, bloco 1 sala 125, Bairro de São Cristóvão, CEP 41.500-300, inscrita no CNPJ sob o nº 47.823.476/0001-96, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de consultoria especializada, nos termos dispostos neste Regulamento. |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 21. Eventos subsequentes

Em 6 de agosto de 2026, foi celebrado o instrumento particular de alteração do regulamento do Fundo, na qual foi deliberado a consolidação do regulamento do Fundo, para melhor adequação, uma vez que por equívoco foi postado a versão diversa do regulamento daquela aprovada pelos prestadores de serviços essenciais, passando a vigor na forma do anexo I.

Dessa forma, a Administradora resolve consolidar o regulamento do Fundo, conforme deliberações acima, e ratificados todos os demais itens não modificados pelo instrumento, passando a vigor na forma do anexo I.

## 22. Diretor e contadora

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

**Luiz Álvaro de Paiva Ferreira**  
Diretor responsável

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

\* \* \*