N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

RIV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 20.820.603/0001-47

Administrado pela QI Corretora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40

DATA BASE
30/06/2026 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do período	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

RIV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RIV Fundo De Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 19 de junho de 2026 (cisão e transformação) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RIV Fundo De Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações para o período de 19 de junho de 2026 (cisão e transformação) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". 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

TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO - SUBSEQUENTE

Conforme descrito na nota explicativa n° 23 - Eventos Subsequentes, em 03 de setembro de 2026 foi deliberado e aprovado em assembleia a transferência de administração e gestão do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

MENSURAÇÃO DOS ESTOQUES DE IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

O Fundo possui um imóvel destinados à venda. Esse imóvel é, inicialmente, contabilizado pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização. Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido a sua da representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade dos estoques mantidos para venda, bem como, a complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os estoques de imóveis destinados a venda, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras dos imóveis adquiridos; e (ii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização do estoque de imóveis registrados no Fundo. Consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Outros Assuntos

TRANSFORMAÇÃO E CISÃO

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 18 de junho de 2026, deliberou unanimemente pela aprovação de uma proposta vinculante de aquisição, ratificando o respectivo Term Sheet e a Minuta do Contrato de Compra e Venda de Cotas. Na mesma ocasião, os cotistas aprovaram a cisão parcial do fundo (com efetivação no fechamento de 19 de junho de 2026), mediante a transferência de determinados ativos e do valor adicional de R$ 220 mil para o fundo incorporador (POLO RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO FIDC IV RESPONSABILIDADE LIMITADA). Em ato contínuo, foi aprovada a transformação do fundo cindido (parcela remanescente) em um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) de classe única para Investidores Profissionais, que passou a ser denominado RIV DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 financeiras, a não ser que a Administradora 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 a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

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

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

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

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 28 de setembro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

RIV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 20.820.603/0001-47

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

	Quantidade	30.06.2026	% sobre patrimônio líquido
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		**362**	**0,26**
Disponibilidades		**1**	**-**
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		1	-
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez		**361**	**0,26**
Títulos Públicos de operações compromissadas	**75,000000**	**361**	**0,26**
Notas do Tesouro Nacional - NTN	75,000000	361	0,26
Estoque		**137.576**	**99,78**
Imóveis		**137.576**	**99,78**
Imóveis para venda		137.568	99,77
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		8	0,01
Total do Ativo		**137.938**	**100,04**
Passivo			
Outras Despesas Administrativas		**52**	**0,04**
Taxa de Administração		11	0,01
Taxa de Gestão		12	0,01
Taxa de Custódia e Auditoria		27	0,02
Outros Valores a Pagar		2	-
Não Circulante			
Total do Passivo		**52**	**0,04**
Total do patrimônio líquido		**137.886**	**100,00**
Total passivo e patrimônio líquido		**137.938**	**100,04**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RIV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 20.820.603/0001-47

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do Resultado do Período de 19 de junho de 2026 (cisão e transformação) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 19.06.2026 a 30.06.2026
Composição do resultado período	
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	**1**
Rendas aplicações interfinanceiras	1
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	**1**
Outras Receitas/Despesas	**(9)**
Despesas com Taxa de Administração	(4)
Despesas com Taxa de Gestão	(4)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(1)
Resultado líquido do período	**(8)**
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	1.651
Lucro líquido por cota integralizada - R$	(5,166059)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RIV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 20.820.603/0001-47

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 19 de junho de 2026 (cisão e transformação) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Amortização de principal	Lucros Acumulados	Total
Em 19 de junho de 2026	**30**	**(1)**	**159.725**	**159.754**
Resgate de cotas no período por cisão	-	-	(21.860)	(21.860)
Resultado líquido do período	-	-	(8)	(8)
Em 30 de junho de 2026	**30**	**(1)**	**137.857**	**137.886**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RIV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 20.820.603/0001-47

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 19 de junho de 2026 (cisão e transformação) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 19.06.2026 a 30.06.2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	1
Venda de título público - LFT	385
Demais pagamentos e recebimentos	(220)
Caixa líquido das atividades operacionais	**166**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**166**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	**196**
Disponibilidades	1
Aplicações em Operações Compromissadas	195
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**362**
Disponibilidades	1
Aplicações em Operações Compromissadas	361

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

RIV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 20.820.603/0001-47

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do Período de 19 de junho de 2026 (data da cisão parcial e transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O RIV Fundo De Investimento Imobiliário ("Fundo"), é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é composto por uma única classe de cotas, conforme regras específicas dispostas no respectivo Anexo da Classe e não possui subclasses. Portanto, qualquer referência ao Fundo deve ser interpretada, conforme o contexto permitir, como referência à Classe Única.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas Cotas por meio da aplicação dos recursos da Classe do Fundo em (i) imóvel e/ou Direitos Reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários") e/ou (ii) ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; e/ou (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima ("Ativos de Renda Fixa").

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora 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 o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, seguindo a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, e pelo regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus anexos das respectivas classes, seus apêndices das respectivas subclasses, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos

ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 19 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026 devido a transformação do Fundo para Fundo de investimento imobiliário, e por este motivo, não possuem período comparativo.

As demonstrações contábeis elaboradas para o período de 19 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026, foram aprovadas pela Administração em 28 de setembro de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas 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.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

Em 30 de junho de 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e títulos públicos com liquidez imediata, conforme apresentado abaixo:

Descrição	30/06/2026
Disponibilidades	1
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	361
Total	**362**

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

d) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data

futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

e) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Data de reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento**: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades**: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio**: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento"**.**

v. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- **Passivos financeiros ao custo amortizado**: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

vi. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

- **Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos

estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente

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

Caso não exista valor 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 especificas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

- **Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

- **Reconhecimento de variações de valor justo**

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

f) Ativos financeiros imobiliários

Contas a receber de aluguéis
Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

Propriedades para investimento
As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Estoque
Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- **Valor justo dos instrumentos financeiros**: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

- **Valor justo das propriedades para investimento**: conforme descrito na nota explicativa 3.f, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

h) Resultado (Lucro/Prejuízo) por cota

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

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

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

j) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- **Provisões**: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- **Passivos contingentes**: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- **Ativos contingentes**: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Aplicações Interfinanceiras de liquidez

O saldo das aplicações interfinanceiras de liquidez, estão assim apresentadas:

	30.06.2026		
Posição de bancada	**Valor de mercado**	**Resultado**	**Faixas de vencimento**
Nota do Tesouro Nacional - NTN-B	361	1	Até 30 dias
Total	**361**	**1**	

5. Estoque

ICVM 516	Descrição	Matrícula	30/06/2026 Valor Justo
IVC	Avenida Lúcio Costa n° 3700	339663	137.568
	Totais		**137.568**

IVC – Imóveis para venda em construção

a) Descrição dos imóveis

Avenida Lúcio Costa

Em 30 de junho de 2026 o Fundo possui o terreno com benfeitoria em construção, localizado na Avenida Lúcio Costa nº 3.700, Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com a matrícula de nº 339.663 perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Rio de Janeiro.

Em 30 de junho de 2026 o valor do terreno é de R$ 137.568 representando 99,77% do patrimônio líquido.

Histórico:

Reorganização Societária e Precificação:

O RIV Fundo de Investimento Imobiliário (FII) detém a propriedade do imóvel localizado na Avenida Lúcio Costa, nº 3.700 (RJ), oriundo de execução de garantias de sua

estrutura antecessora. Em 18 de junho de 2026, após processo de reestruturação, a totalidade das cotas de emissão deste Fundo foi adquirida pelo ("Cotista Único") pelo montante de R$ 137.568.453,00. O ativo imobiliário encontra-se registrado refletindo o preço efetivo desta transação societária.

Passivos Tributários e Acordo de Assunção:

O imóvel de propriedade do Fundo possui obrigações tributárias e cíveis atreladas à sua inscrição, com destaque para os débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A Administração esclarece que não há provisão reconhecida no passivo do Fundo para a referida dívida de IPTU e demais contingências retidas na estruturação. Essa premissa baseia-se nos instrumentos que regularam a operação (Term Sheet e Contrato de Compra e Venda de Cotas), nos quais a Cotista Única assumiu contratualmente o ônus financeiro exclusivo para a quitação dessas pendências. Por haver o compromisso formal da Cotista em suportar os desembolsos necessários para a regularização do imóvel, a Administração avalia que não há expectativa de saída de recursos ou consumo do caixa operacional do próprio Fundo para a liquidação dessas obrigações. Dessa forma, o patrimônio da entidade encontra-se resguardado.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da Classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido e desde que previamente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

No período de 19 de junho de 2026 (data da cisão parcial e transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de riscos

O objetivo e a Política de Investimento da Classe não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe.

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 seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser

adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

(i) Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Imóveis. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita da exploração dos Imóveis, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Cotas. Não obstante, os ativos objetos de investimento da Classe apresenta seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

Riscos de mercado

(ii) Fatores macroeconômicos
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 e negociados 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram 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 da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira

que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Tais impactos podem afetar significativamente a marcação a mercado dos ativos financeiros da Classe, conforme melhor detalhado no fator de risco "Risco da Marcação a Mercado". Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe, a Administradora, e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano, perda ou prejuízo resultante de tais eventos.

(iii) Risco de Concentração em um único empreendimento

O objetivo da Política de Investimentos da Classe é investir exclusivamente nos Empreendimentos Imobiliários. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. A ausência de diversificação da carteira de ativos da Classe importa em pouca diversificação de locatários e de pouca ou ausência de diluição de riscos. Portanto, a concentração da carteira poderá ocasionar perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(iv) Riscos ambientais

a Classe está sujeita a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos Ativos que compõem o portfólio da Classe; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições

legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, registros, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdições e/ou embargos totais ou parciais de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade, sua reputação e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 75 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, conforme alterada. Ademais, os passivos identificados nos Imóveis são propter rem, de modo que a Classe assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados, independentemente de haver acordo entre a Classe e o proprietário anterior em relação à remediação dos danos ambientais.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos nos negócios da Classe. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(v) Riscos tributários

A Classe inicialmente não será negociada em bolsa e/ou em mercado de balcão organizado. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em Lei nº 9.779/99 , estabelece que as classes de FII são isentas de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o

regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em Empreendimentos Imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 8.668, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados pelo IR na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, conforme alterada, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo e/ou a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe ou ainda ao Cotista que inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de subscrição por investidor, não fará jus ao benefício tributário acima mencionado o Cotista pessoa física (i) que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, ou se o Cotista compuser um conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas que sejam titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (ii) e/ou (ii) na hipótese da Classe ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de Cotas de outras classes de FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas da Classe.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, a Classe que aplicar recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível. A Administradora e a Gestora não serão responsáveis pela existência e/ou manutenção na Classe de cotistas incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que a Classe direta ou indiretamente invista, e não possuem os meios para evitar que isso ocorra.

O risco tributário ao se investir na Classe engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que poderá causar prejuízos aos seus investimentos.

Adicionalmente, o Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, os rendimentos advindos dos CRIs, auferidos pelas classes de fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do IR na fonte, por força do Artigo 16-A da Lei nº 8.668/93. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

(vi) Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em

políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Classe ou a capacidade da Classe investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas da Classe e de seus rendimentos, causando prejuízos aos Cotistas.

(vii) Demais fatores macroeconômicos

A Classe estará sujeita, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário;
- surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

(viii) Risco de crédito

A Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que componham a carteira da Classe, Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora e/ou o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos da Classe 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, a Classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

(ix) Risco de inadimplemento das Chamadas de Capital

As Cotas deverão ser integralizadas por meio de Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, mediante as quais os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, as Cotas subscritas, até o limite do respectivo capital comprometido pelo Cotista quando da subscrição das Cotas da 1ª Emissão, conforme previsto no Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento.

Em caso de inadimplemento das Chamadas de Capital, a Classe poderá não contar com os recursos suficientes para honrar com suas obrigações financeiras e de investimento nos Imóveis e nos Empreendimentos Imobiliários, o que poderá acarretar a perda de oportunidades de negócio, bem como a falta de liquidez à Classe, ocasionando perdas e a diminuição do valor das Cotas desta classe.

Riscos relativos ao setor imobiliário
A Classe investirá nos Imóveis. Tais Ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(x) Risco imobiliário
É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, mas não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos, que afetem toda a economia, sejam esses derivados de eventos no Brasil ou no exterior, (ii) mudanças de zoneamento, legais ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando maior oferta de imóveis (e, consequentemente, depreciando os preços dos alugueis no futuro) ou eventualmente restringindo os possíveis usos do(s) empreendimento(s), limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(xi) Risco Regulatório
Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xii) Risco relativo à dispensa de análise prévia pela CVM
Por ser a primeira emissão de Cotas da Classe destinada a Investidores Profissionais, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, conforme alterada, a CVM não realizou análise do Regulamento, deste Anexo, dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições.

(xiii) Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a

proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xiv) Riscos Associados ao Desenvolvimento de Obra, Incorporação e Construção
Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, redução na velocidade de vendas dos empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, a Classe poderá ser especificamente afetada pelos seguintes riscos:
(a) A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política;
(b) A Classe ou as sociedades nas quais a Classe possuirá participação podem ser impedidos no futuro, em decorrência de nova legislação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, o que poderá tornar projetos inviáveis financeira ou economicamente;
(c) A Classe pode ser diretamente afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional das regiões em que atua ou nas quais vier a atuar no futuro;
(d) Na hipótese de falência, recuperação judicial ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário (incluindo a construtora responsável pela construção do empreendimento), o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
(e) Alguns terrenos nos quais a Classe invista, direta ou indiretamente, podem,

em decorrência de alteração na legislação municipal, sofrer restrições relacionadas à possibilidade de construção, o que pode inviabilizar o processo consubstanciado no empreendimento imobiliário;

(f) A construção dos empreendimentos pode não ser concluída dentro do cronograma pretendido, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão de contratos;

(g) A rentabilidade da Classe pode ser afetada em função de aumento nos custos operacionais, incluindo prêmios de seguro, tributos imobiliários, tarifas públicas e matérias-primas; e

(h) Problemas com os empreendimentos imobiliários que estão fora de seu controle, tais como defeitos em produtos fornecidos por terceiros que a Classe ou as sociedades nas quais a Classe possui participação utilizam em suas construções, poderão prejudicar a reputação e vendas futuras dos Imóveis, bem como sujeitá-los ao pagamento de indenizações por responsabilidade civil.

A ocorrência de quaisquer das situações acima pode causar um efeito relevante adverso na situação financeira da Classe, bem como a remuneração das Cotas.

(xv) Risco de atrasos ou não conclusão dos Empreendimentos Imobiliários

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra dos Empreendimentos Imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe. O construtor dos referidos Empreendimentos Imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos Empreendimentos Imobiliários.

(xvi) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado, o que pode incluir necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertos pelas apólices, tais como, mas não limitados a atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e

poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(xvii) Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total, nos termos da legislação aplicável. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Nessas hipóteses, as atividades da Classe poderão ser impactadas e, consequentemente, seus resultados.

(xviii) Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pela Classe que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xix) Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial ou outros relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos Empreendimentos Imobiliários em que a Classe investe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

(xx) Risco de vacância

Em caso de vacância dos Imóveis, a Classe pode não ter sucesso na prospecção de eventuais compradores, locatários e/ou arrendatários para os Imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos Empreendimentos Imobiliários da Classe. Adicionalmente, os custos a serem

despendidos pela Classe com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis, poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

(xxi) Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve observar não somente o potencial econômico corrente, como também deve considerar a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe. É possível que a análise da Classe não reflita a realidade observada quanto ao potencial econômico da região em que os Ativos estarão localizados, o que pode afetar negativamente os resultados da Classe e o valor de suas Cotas.

(xxii) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, que não poderiam ser previstos, nos termos da legislação aplicável. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

(xxiii) Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras ou possam ser previstas com determinada antecedência na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos compradores dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para venda após despejo ou saída amigável do comprador inadimplente, de forma o pagamento de tais despesas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas.

(xxiv) Risco relacionado à aquisição de imóveis

A Classe poderá deter Imóveis ou direitos relativos a Imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de

propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pela Classe nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela Classe; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

(xxv) Risco de exposição associados à venda de imóveis
A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio.

(xxvi) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens Imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos objeto da carteira da Classe não gerarem a receita esperada pela Administradora e Gestor, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos objeto da carteira da Classe estará sujeita a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos objeto da carteira da Classe poderá impactar de forma negativa a situação financeira da Classe, bem como a remuneração das Cotas.

(xxvii) Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças, a exemplo do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, a Classe poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, consequentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos.

Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xxviii) Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento de parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que a Classe investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos Empreendimentos Imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, operacionais ou outros que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos Empreendimentos Imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, consequentemente aos Cotistas.

(xxix) Risco relacionado à possibilidade de a Classe adquirir Ativos onerados
Considerando que a Classe poderá adquirir Ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Caso a garantia constituída sobre um Ativo venha a ser executada, a Classe poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos Cotistas.

(xxx) Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica
A auditoria jurídica dos Ativos pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pela Classe, bem como, novos gravames podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, relacionado aos imóveis, aos proprietários, seus sócios, inclusive proprietários antecessores, os quais podem acarretar prejuízo à Classe e aos Cotistas.

A Risco das Ocorrências Construtivas
Os Imóveis detidos pela Classe podem apresentar pendências de regularização da área construída, sendo tais pendências, principalmente, a ausência de averbação na matrícula dos imóveis das construções existentes, ausência de AVCB e Habite-se ou divergências entre as áreas construídas constantes no cadastro municipal da prefeitura local e do AVCB e Habite-se.

B Gravames
Entre a data de aquisição dos imóveis pela Classe e o registro da propriedade em seu nome é possível que ocorra averbação de ônus ou gravames sobre os imóveis, tais como, mas não se limitando, a indisponibilidade de bens e penhoras em nome do proprietário vendedor, o que poderá impedir ou dificultar o registro da propriedade em nome da Classe. O vendedor pode ter dificuldades ou demorar para baixar os referidos ônus, o que pode ocasionar dificuldades ou demoras quando do registro da propriedade em nome da Classe, sua livre disposição dos referidos bens e o valor dos referidos bens, podendo gerar até a perda da propriedade e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor.

C Ambiental
Os imóveis adquiridos pela Classe podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor. Assim, a não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas podem ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, embargos. Além disso, algumas certidões

ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos Imóveis pela Classe.

D Tributário e Enfiteuse
Os Imóveis adquiridos pela Classe podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade dos proprietários e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida propter rem, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas. Os Imóveis adquiridos pela Classe podem possuir aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, em caso de inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos Habite-se , de forma que o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do Imposto Predial e Territorial Urbano IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, consequentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos.

E Riscos relacionados à regularidade dos registros
A Classe leva um tempo entre adquirir os direitos sobre os imóveis e possuir o registro dos seus direitos inscritos na respectiva matrícula. Enquanto tais imóveis não forem regularizados, existe o risco de ônus de terceiros recaírem sobre eles, o que pode afetar as atividades da Classe e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor, bem como podendo acarretar a perda do imóvel por parte da Classe.

F Riscos relacionados a Ações Judiciais
A Classe pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias.

(xxxi) Risco de potencial conflito de interesse
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Administradora e entre a Classe e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível

assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Nos termos da Resolução CVM 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe de cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de cotas tendo como contraparte a Administradora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela Classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela Classe de cotas, de pessoas ligadas à Administradora para prestação dos serviços referidos no Artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de cotas; e V. a aquisição, pela Classe de cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

(xxxii) Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas A Classe é administrada pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem em pessoas jurídicas do mesmo grupo econômico (sendo que o Coordenador Líder e a Administradora são a mesma pessoa jurídica). Assim, poderá haver potenciais interesses conflitantes, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e na Classe.

(xxxiii) Riscos relacionados à liquidez
Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que as classes de fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, as classes de fundos

de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de classes de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e/ou da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo e/ou da Classe.

(xxxiv) Risco de Alterações na Lei de Locações

As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe. Dessa forma, caso a Lei de Locações seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente, o que ocasionará prejuízos aos Cotistas.

(xxxv) Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pela Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de valor de face, para os fins da contabilidade da Classe, é realizado via marcação 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

(xxxvi) Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras das classes de fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2021, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com

vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos às classes de fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras das classes de fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

(xxxvii) Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de classes de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes que não eram aplicáveis antes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de classes de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos Ativos e dos investimentos realizados pelos Cotistas, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

(xxxviii) Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de

obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xxxix) Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

A Classe poderá ser ré em diversas ações, processos e procedimentos, públicos ou privados, nas esferas cível, tributária e trabalhista e outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias.

Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xl) Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, incluindo aqueles nos quais se inserem os Ativos da Classe. Assim, as atividades da Classe, 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; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, o valor do investimento inicial realizado pelos Cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros Ativos em que a Classe possa investir. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Classe, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos

quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

(xli) Risco de desempenho passado
Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, bem como oscilações do valor das Cotas no mercado.

(xlii) Risco decorrente de alterações do Regulamento e do Anexo
O Regulamento, bem como este Anexo, poderão ser alterados sem Assembleia de Cotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3; ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xliii) Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos descritos no Regulamento, neste Anexo e no fator de risco relacionado à liquidez acima, os ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas quando da alienação dos Ativos.

(xliv) Risco de mercado relativo aos Ativos
Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora

pode ser obrigada a alienar os Ativos ou liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

(xlv) Riscos de prazo
Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação a qualquer momento do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de tal situação acarretar perdas, parciais ou totais, do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

(xlvi) Risco de desenquadramento passivo involuntário
Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo e/ou da Classe. A ocorrência das e a rentabilidade da Classe não há como garantir que o preço de venda dos Ativos será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

(xlvii) Risco de disponibilidade de caixa
Caso a Classe não tenha recursos disponíveis em caixa para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, o que afetará o número de Cotas detidas.

(xlviii) Risco relativo à concentração e pulverização
Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários e podendo impactar na tributação da Classe, conforme destacado no fato de risco referente à risco tributário acima. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da Classe.

(xlix) Riscos relacionados à rentabilidade da Classe
O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização das Cotas e dos Ativos, bem como dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o montante disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe e o retorno aos investidores.

(l) Risco operacional
Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) da Administradora impacte na condução das atividades da Classe, o que poderá afetar seus resultados.

(li) Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções A Classe, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta.

(lii) Risco de governança
Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: I o prestador de serviço, essencial ou não; II os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; III partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; IV o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e V o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do Artigo 78 da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, o que gera pulverização de Cotas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

(liii) Risco de restrição na negociação
Alguns dos Ativos que comporão a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

(liv) Risco relativo a não substituição da Administradora ou do Custodiante
Durante a vigência da Classe, a Administradora e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem 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 e neste Anexo. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, conforme destacado no fator de risco relativo ao risco de liquidação da Classe.

(lv) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos e Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos e Ativos de Liquidez para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, bem como influenciar a formação de concentração de carteira da Classe.

(lvi) Risco de discricionariedade de investimento
O objetivo da Classe consiste preponderantemente na venda de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos da Classe poderão ser investidos em outros Ativos e Ativos de Liquidez. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e do Gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos por tais prestadores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas e à Classe.

(lvii) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras A Classe poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado

os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI, causando prejuízo à Classe e, consequentemente aos Investidores.

(lviii) Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez
A Classe poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

(lix) Risco de Patrimônio Líquido Negativo
Embora a Classe Única do Fundo seja de responsabilidade ilimitada, por solicitação da Administradora, os Cotistas poderão ser chamados a realizar aportes adicionais na Classe em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe.

O investimento em cotas de classes de FII representam um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento na Classe é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais na Classe.

(lx) Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe
A Classe buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo. O valor dos imóveis que eventualmente venha a integrar a carteira da Classe ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos

valores investidos pela Classe. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio da Classe ou o valor das Cotas.

(lxi) Propriedade das Cotas e não dos Ativos
A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(lxii) Não existência de garantia de eliminação de riscos
A realização de investimentos na Classe sujeita o Investidor a riscos consideráveis, que poderão acarretar perdas totais ou parciais do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora, do Coordenador Líder e/ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeita e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pela Classe, o que pode incluir novos aportes financeiros.

(lxiii) 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 da própria Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, nos termos do regime de responsabilidade ilimitada adotado. Em razão desse regime, caso o patrimônio líquido da Classe seja insuficiente para o cumprimento de suas obrigações ou para o custeio de procedimentos de cobrança, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais além do valor das Cotas por eles subscritas, conforme deliberação em Assembleia de Cotistas ou regras de rateio previstas neste Regulamento. Caso a Assembleia de Cotistas delibere pela emissão de novas Cotas para captação de recursos ou por aportes adicionais e estes não sejam realizados em montante suficiente, a Administradora não será obrigada a iniciar ou manter medidas judiciais ou extrajudiciais além dos recursos efetivamente disponíveis. A Administradora, o Escriturador, o Custodiante, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, por eventuais danos ou prejuízos decorrentes da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos caso o patrimônio da Classe seja insuficiente e os Cotistas não realizem os aportes necessários. Dessa forma, além da possibilidade de os Cotistas perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido, há o risco de os Cotistas terem que aportar recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo da Classe.

(lxiv) Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo ou falta de liquidez, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital na Classe, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital na Classe. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, devendo também ser considerado o risco de liquidação da Classe, conforme destacado acima.

(lxv) Riscos relativos à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários
No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações, o que pode afetar a distribuição de resultados aos Cotistas. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(lxvi) Risco Relativo ao Prazo de Duração da Classe
Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, os Cotistas terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, sendo, portanto, afetados negativamente.

(lxvii) Risco de substituição da Administrador
A substituição da Administradora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Administradora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação e distribuição, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos

Ativos. Assim, a eventual substituição da Administradora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado.

Riscos relativos à Oferta

(lxviii) Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso, os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (conforme definidos abaixo) realizados no período, o que poderá ocasionar perdas para os Investidores.

(lxix) Risco de Condições Macroeconômicas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de classes de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, bem como oscilação na cotação das Cotas. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas, conforme explicitado no fator de risco relacionado às condições macroeconômicas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

(lxx) Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta Conforme procedimento padrão da B3, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, divulgação dos rendimentos pro rata e autorização da B3.

(lxxi) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta As informações acerca da Classe, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento dos

Termos de Aceitação da Oferta feitos junto a tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

(lxxii) Risco de diluição imediata no valor dos investimentos
Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas da classe de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço por Cota, conforme o caso, seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(lxxiii) Demais Riscos A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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 a regulamentação aplicável, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Foro. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Anexo.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na política de investimento do Fundo, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e somente serão resgatadas em virtude do término do Prazo de Duração da Classe Única ou em virtude da liquidação do Fundo e da Classe. As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Composição das Cotas do Fundo

Em 30 de junho de 2026 está composto por 1.650,577487 cotas, com valor unitário de R$ 85.537,916832, totalizando R$ 137.886.

Emissão, resgate e amortização de cotas

As emissões de Cotas das Classes, bem como as condições para emissão ficará a critério da Gestora, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os Cotistas, a qual não dependerá da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo III da Resolução CVM 175 e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas.

A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido pelo respectivo compromisso de investimento ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao art. 78 da Parte Geral da Resolução CVM 175, o art. 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

As avaliações realizadas para fins deste item e da legislação deve observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Fica autorizada a subscrição parcial de cotas das emissões das Classes, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários.

Na hipótese do item anterior, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta pública, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos.

Caso o valor mínimo referido no item 8.2.7 não seja alcançado, a Administradora deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

As demais características das Classes de Cotas, quais sejam; (a) emissão; (b) subscrição; (c) integralização; (d) distribuição de resultados; (e) amortização; (f) resgate; e (g) transferência das Cotas encontra-se descritas no Anexo da Classe.

No período de 19 de junho de 2026 (data da cisão parcial e transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026, não houve emissão de cotas.

9. Negociação das cotas

As cotas, após subscritas e integralizadas, serão registradas para negociação em mercado secundário, a critério da Administradora, e somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A..

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, no período de 19 de junho de 2026 (data da cisão parcial e transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026.

10. Remuneração da administradora e da gestora

A Administradora receberá pela administração, escrituração, controladoria e custódia, o percentual equivalente a 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento de um valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), mensalmente e corrigido, anualmente, pela variação positiva do IGP-M.

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício Circular Conjunto n° 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução

A Taxa de Administração e de Gestão serão calculadas linearmente, provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

A Administradora e/ou a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão fixadas.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos, ao Custodiante e ao Escriturador.

Será pago à Gestora a remuneração de R$ 2.000,00 (dois mil reais) por cada ativo integrante da carteira do Fundo, limitado a, no máximo, R$ 6.000,00 (seis mil reais), acrescido de todos os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a remuneração da GESTORA, paga mensalmente e corrigida pela variação anual do IGPM divulgado pela FGV.

Será cobrada taxa de performance do FUNDO calculada sobre todos os valores líquidos que forem arrecadados pelo FUNDO, em caso de sucesso na recuperação ou recebimento de valores em dinheiro, por via judicial ou extrajudicial, relacionados (i) a qualquer cobrança, renegociação, alienação, permuta, cessão ou outra forma de transferência dos ativos do FUNDO; ou (ii) a qualquer indenização, pacto, convenção, compromisso, combinação, ajuste ou qualquer forma de acordo que resulte em benefício financeiro ao FUNDO Taxa de Performance no percentual de 4,5% (quatro e meio por cento) sobre quaisquer valores efetivamente recebidos pelo FUNDO.

A Taxa de Performance será provisionada diariamente e deverá ser paga ao Gestor mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento pelo FUNDO dos valores recuperados referentes aos Créditos Inadimplidos.

A GESTORA permanecerá fazendo jus à Taxa de Performance, mesmo que seja destituída da gestão do FUNDO, caso se verifique que (i) o FUNDO aufira benefícios financeiros em decorrência dos esforços de cobrança e/ou de venda

promovidos pela GESTORA, antes ou após a data da sua destituição, em razão de (a) uma cobrança, renegociação, alienação, permuta, cessão ou outra forma de transferência dos Créditos Inadimplidos detidos pelo FUNDO; ou (b) uma indenização, pacto, convenção, compromisso, combinação, ajuste ou qualquer forma de acordo; ou (c) uma alienação de créditos detidos pelo FUNDO, que estejam adimplentes, na data da alienação; e (ii) o FUNDO tenha efetivado a celebração do acordo e/ou da alienação antes da destituição da GESTORA e o FUNDO venha a receber qualquer valor em decorrência desse acordo, extrajudicial ou judicialmente, ou, caso o acordo e/ou a alienação ainda não tenham sido celebrados quando da destituição.

Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre pagamentos feitos ou recebidos pela Administradora e pela GESTORA decorrentes deste Regulamento, serão retidos e/ou recolhidos por quem seja o sujeito da obrigação tributária.

Não serão cobradas da Classe Única ou dos Cotistas taxas de ingresso, saída ou performance.

No período de 19 de junho de 2026 (data da cisão parcial e transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026 foi debitado o montante de R$ 4 a título de taxa de administração e R$ 4 a título de taxa de gestão.

11. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Polo Capital Gestão De Recursos Ltda.
Tesouraria	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

13. Partes relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais

Realizadas com Partes Relacionadas.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Saldos das transações com partes relacionadas:

		30.06.2026	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Ativo**	**Resultado**
Disponibilidades	QI CTVM	1	-
Aplicações interfinanceira de liquidez	QI CTVM	361	1

		30.06.2026	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Passivo**	**Resultado**
Taxa de Administração	QI CTVM	(11)	(4)
Taxa de Custódia	QI CTVM	(1)	-
Taxa de Gestão	Polo Capital Gestão De Recursos Ltda.	(12)	(4)

14. Principais encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	**De 19.06.2026 a 30.06.2026**	**% do PL médio**
Taxa de administração	(4)	-
Taxa de gestão	(4)	-
Taxa de custódia e auditoria	(1)	-
Total:	**(9)**	**(0,01)**
Patrimônio líquido - Médio	**137.890**	

15. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	**PL Médio**	**Valor da cota Subordinada**	**Rentabilidade %**
De 19.06.2026 a 30.06.2026	137.890	83.537,916832	(0,01)

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

16. Política de distribuição dos resultados

A Classe Única deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco) dos resultados 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, a ser pago na forma deste Regulamento, conforme estabelecido na legislação aplicável.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a critério da Administradora, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais da Classe (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no quinto dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Reserva de Contingência (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas no semestre para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Descrição	Saldo em 30.06.2026
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	2
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(10)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**(8)**

Durante o período de 19 de junho de 2026 (data da cisão parcial e transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026 não houve distribuição de rendimentos.

17. Política de divulgação das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

18. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.

- Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

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

c) 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:

- Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

- O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

- Não será concedido à 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 imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se a incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Durante o período de 19 de junho de 2026 ((data da cisão parcial e transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

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

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next 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, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2026, o Fundo figurava como réu ou executado em 6 (seis) processos judiciais, cuja probabilidade de perda foi classificada pelos assessores jurídicos externos como "possível", nos termos do CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. O valor agregado atualizado desses processos, na data-base, totaliza aproximadamente R$ 41.371, não havendo, contudo, garantia de que a soma dos valores individuais represente a exposição financeira líquida do Fundo. Em 30 de junho de 2026, não há processos em que o Fundo figure como réu ou executado com probabilidade de perda classificada como "provável". Dessa forma, não foi necessário o reconhecimento de provisão para contingências passivas nas demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período.

22. Deliberações em assembleia

Durante o período de 19 de junho de 2026 (data da cisão parcial e transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026 não houve deliberações em assembléia.

23. Eventos subsequentes

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizado em 02 de julho de 2026, foi deliberado:

a) Amortização extraordinária de cotas.

Os cotistas presentes, sem ressalva, decidem aprovar a realização de amortização das cotas da classe única do FUNDO em valor correspondente a R$ 218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais) líquido pelo valor do capital investido (valor principal + juros), mediante rateio entre as cotas integralizadas existentes e sem redução do número destas.

O pagamento da amortização acima citada será feito até o dia útil seguinte ao da presente assembleia, conforme programação a ser feita entre a Administradora e o Custodiante do FUNDO, por meio de TED às contas correntes de titularidade dos cotistas .

As Partes declaram a veracidade de seus endereços eletrônicos, bem como autorizam o uso para todos os atos diretamente relacionamentos a esta ata, conforme a regulamentação aplicável.

As Partes conferem expressa anuência para que este documento seja celebrado por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, ser firmado de forma impressa.

Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, as partes declaram a integridade, autenticidade e regularidade da ata.

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizado em 03 de setembro de 2026, foi deliberado:

(i) a substituição, a pedido, da QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, como administradora fiduciária do Fundo pela APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, para substituí-la, fixando-lhe a remuneração;

(ii) a substituição pela POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.451.668/0001-79 (“Atual Gestora” ou “Polo Capital”), na função de gestora da carteira de investimentos do Fundo, pela APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A; inscrita no

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, ("Nova Gestora") para substituí-la, fixando-lhe a remuneração;

(iii) a reforma integral e consolidação do Regulamento e do Anexo da Classe do Fundo, nos termos da versão constante do Anexo I à presente ata, inclusive para refletir a substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais e alterar a disciplina relativa à Taxa de Performance prevista nas cláusulas 5.5 a 5.7 do Anexo da Classe, especialmente quanto às hipóteses e condições de sua eventual incidência após a destituição ou substituição da Gestora;

(iv) a definição da data de início da vigência das substituições da Atual Administradora e da Atual Gestora e da assunção da prestação dos serviços correlatos pela Nova Administradora e pela Nova Gestora;
a) os procedimentos de transição e entrega de documentos, informações, registros e demais elementos relativos ao Fundo, inclusive encerramento de poderes de administração e gestão discricionários dos atuais prestadores de serviço essenciais.

Contador
Ricardo Cavalari
CRC-SP 322.316/O-5

Diretor responsável
Daniel Doll Lemos

***