CLD DUTRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Anteriormente denominado CL Guarulhos II Fundo de Investimento imobiliário)
CNPJ: 41.673.359/0001-07
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026

CLD DUTRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado CL Guarulhos II Fundo de Investimento imobiliário)
CNPJ: 41.673.359/0001-07
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho, 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e aos Cotistas do
CLD Dutra Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado CL Guarulhos II Fundo de Investimento imobiliário)
Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do CLD Dutra Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026, e a respectiva demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos assuntos descritos no parágrafo a seguir, intitulado "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CLD Dutra Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações no exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião com ressalva

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimento em ações de companhias fechadas sem cotação em bolsa ou mercado ativo ("Companhia investida") substancialmente representada pelas propriedades para investimento, avaliado a valor justo no montante de R$ 213.079 mil, com base em laudo de avaliação econômico-financeiro pelo método de fluxo de caixa descontado, tendo como base os contrato de aluguéis. As demonstrações financeiras da Companhia investida não foram auditadas por nós nem por outros auditores independentes até a data de emissão desse relatório, consequentemente ficamos impossibilitados de concluir sobre os possíveis efeitos nas demonstrações financeiras do fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2026.

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 (CFC), 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 com ressalva.

Ênfase

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, o Fundo recebeu no exercício findo em 30 de junho de 2026 o montante de R$ 110 mil a título de dividendos da Companhia investida, que apurou lucro líquido no montante de R$ 21.636 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não havendo aprovação formal sobre a destinação do lucro líquido do exercício a título de dividendos. Nossa opinião não foi modificada em relação a esse assunto.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados como um todo no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Ações de companhia fechada - Propriedade para investimento	Resposta da auditoria sobre o assunto
O Fundo detém ações de companhia fechada, sem cotação em bolsa ou mercado ativo (SPE), no montante de R$ 213.079 mil, que representam 99,97% do patrimônio líquido do Fundo, mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeiro, elaborado por avaliador independente, que utiliza premissas e dados como taxa livre de risco, período projetivo, custo de capital próprio, entre outros. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamento, bem como incerteza em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e nos dados do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização acerca das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: ▪ Análise da propriedade do Fundo sobre as ações da companhia investida, por meio da obtenção do livro de ações; ▪ Análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores independentes contratados, conforme requerimentos previstos na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas contábeis aplicáveis, para a determinação do valor justo da companhia investida representada substancialmente pelas propriedades para investimentos (imóveis); ▪ Por meio da obtenção de evidências de auditoria, concluímos sobre a razoabilidade das projeções consideradas no fluxo de caixa; realizamos recálculo independente do fluxo de caixa descontado (acuracidade dos principais cálculos); e teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas. Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidências de auditoria apropriadas e suficientes no contexto das demonstrações financeiras e notas explicativas.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram seu relatório datado em 29 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade 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 investimento imobiliário, 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 de o 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.

A responsabilidade pela governança do Fundo é da Administradora do Fundo, sendo estes 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 da Administradora 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 Administração 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.

São Paulo, 1º de outubro de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda
CRC 2 SP 013846/O-1

Waldemar Namura Junior
Contador CRC 1 SP 154938/O-0

CL DUTRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente denominado CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário)

41.673.359/0001-07
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Quantidade	30.06.2026	% sobre patrimônio líquido	30.06.2025	% sobre patrimônio líquido
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa			111	0,05	28	0,02
Cotas de fundos de investimento			111	0,05	28	0,02
Cotas de fundos de investimento	4	53,396872	111	0,05	28	0,02
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa		53,396872	111	0,05	28	0,02
Outros créditos			26	0,01	18	0,01
Outros valores a receber			26	0,01	18	0,01
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM			26	0,01	17	0,01
Não Circulante						
Títulos e Valores Mobiliários			-	-	-	-
Ações de Companhias Fechadas	5	133.084.464,00	213.079	99,97	146.168	99,99
Ações de Companhias Fechadas		133.084.464,00	213.079	99,97	146.168	99,99
Total do Ativo			213.217	100,03	146.213	100,02
Passivo						
Circulante						
Outras Despesas Administrativas			69	0,03	33	0,02
Taxa de Administração	14		32	0,01	7	-
Taxa de Gestão	14		7	-	7	-
Taxa de Custódia e Auditoria	14		29	0,01	17	0,01
Outros Valores a Pagar			1	-	2	-
Não Circulante						
Total do Passivo			69	0,03	33	0,02
Cotas por classe			162.181	76,09	141.581	96,85
Cotas integralizadas			138.316	64,89	122.317	83,68
(-) Custo na Integralização de Cotas			(30)	(0,01)	(30)	(0,02)
Cotas amortizadas			(4.230)	(1,98)	(4.230)	(2,89)
Lucro acumulado			28.125	13,20	23.525	16,09
Total do Patrimônio Líquido	9		213.148	100,00	146.181	100,00
Resultado Líquido do exercício			50.967	23,91	4.599	3,15
Total do patrimônio líquido			213.148	100,00	146.180	100,00
Total passivo e patrimônio líquido			213.217	100,03	146.213	100,02

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CL DUTRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente denominado CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário)
41.673.359/0001-07
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	30.06.2026	30.06.2025
Composição do resultado exercício			
Ações de Companhia Fechada		51.323	4.864
Ajustes ao valor justo	5	51.213	4.864
Ações de companhias fechadas - Dividendos e juros de capital próprio	17	110	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		51.323	4.864
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária			
Cotas de fundos de investimento	4	16	17
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento		16	17
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		16	17
Outras Despesas		(372)	(281)
Despesas com Taxa de Administração	11	(135)	(78)
Despesas com Taxa de Gestão	11	(86)	(73)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	11	(106)	(89)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM		(22)	(22)
Despesa com Consultoria Jurídica		(1)	-
Despesas com Consultores Especializados		(7)	(7)
Outras Receitas e Despesas		(14)	(12)
Resultado líquido do exercício		50.967	4.600
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas		132.867	119.754
Resultado líquido por cota integralizada - Em R$		383,594735	38,415671

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CL DUTRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente denominado CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração da mutação do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Cotas Integralizadas / amortizadas	Amortização de principal	Lucros Acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		92.589	(4.200)	23.495	111.884
Integralização de cotas no exercício	9	29.728	-	-	29.728
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas		(30)	-	-	(30)
Resultado líquido do exercício		-	-	4.600	4.600
Em 30 de junho de 2025		122.287	(4.200)	28.095	146.182
Integralização de cotas no exercício	9	15.999	-	-	15.999
Resultado líquido do exercício		-	-	50.967	50.967
Em 30 de junho de 2026		138.286	(4.200)	79.062	213.148

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CL DUTRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(anteriormente denominado CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário)
41.673.359/0001-07
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	30/06/2026	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Variação dos ativos e passivos (aumento/redução):		
Laudo de avaliação	(7)	(7)
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	16	17
Pagamento de taxa de administração	(110)	(78)
Pagamento de taxa de gestão	(86)	(79)
Pagamento de despesas de custódia	-	(78)
Pagamento de despesas de auditoria	(12)	(11)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(1)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(30)	(20)
Pagamento de despesa de distribuição	(1)	-
Pagamento de outras despesas administrativas	(96)	(12)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades operacionais	(327)	(268)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Integralização de capital de sociedades controladas	(15.699)	(29.406)
Dividendos recebidos	110	-
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos	(15.589)	(29.406)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	15.999	29.728
Custo de oferta	-	(30)
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	15.999	29.698
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	83	24
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	-
Cotas de Fundos de Investimentos em renda fixa	28	4
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	-
Cotas de Fundos de Investimentos em renda fixa	111	28

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O CL Dutra Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário), ("Fundo"), é constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração. Foi constituído em 17 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 04 de outubro de 2022.

As Cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, observado que até que o Fundo venha a ser objeto de admissão a listagem e, conforme o caso, também admitido à negociação junto à B3, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM 30; (b) investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM 30, única e exclusivamente nos termos do inciso II do art. 86 da Resolução CVM 160, mediante negociação no mercado secundário, ou seja, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta; e (c) o público investidor geral, única e exclusivamente nos termos do inciso II do art. 86 da Resolução CVM 160, mediante negociação no mercado secundário, ou seja, após decorridos 1 (um) ano da data de encerramento da oferta.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente nos seguintes ativos:

(i) Direitos reais sobre o Imóvel-Alvo;

(ii) Quotas, ou ações em caso de transformação em sociedade anônima, representativas do capital social da CLD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na capital do Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 1336, 4º andar, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.944.728/0001-83, visando o desenvolvimento, implementação e edificação de empreendimento imobiliário no Imóvel-Alvo;

(iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;

(iv) Letras Hipotecárias - LH;

(v) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(vi) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG;

(vii) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

(viii) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e

(ix) Limitado a até 5% (cinco por cento) em Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo.

O Fundo tem o objetivo principal aplicar seus recursos no Imóvel-Alvo, direta ou indiretamente por meio da aquisição de quotas ou ações da CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Custodiante ou de suas partes relacionadas, do Consultor Imobiliário ou do Gestor, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, não há garantia de eliminação dos riscos relacionados ao Fundo e podem colocar 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 FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras 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 516 de 29 de dezembro de 2011, 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 financeiras 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 fbinanceiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026, foram aprovadas pela Administração do Fundo em 01 de outubro de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração dos resultados

As receitas *e* despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa, o Fundo utiliza o método direto. Os valores considerados como caixa e equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades, as aplicações interfinanceiras de liquidez e os títulos públicos de renda fixa com conversibilidade imediata.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

d) 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.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:

Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- 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.

v. 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.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência em condições regulares 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 justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

vi. Ações de Companhia fechada (SPE)

Os investimentos em ações de companhias fechadas sem cotação em mercado ativo são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo e registrados inicialmente e subsequentemente pelo respectivo valor justo, no mínimo anualmete, com os ganhos e perdas decorrentes das variações de valor reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

A determinação do valor justo desses investimentos é realizada de acordo com técnicas de avaliação apropriadas às circunstâncias e para as quais existam dados suficientes disponíveis, observando os critérios estabelecidos pela regulamentação aplicável e os conceitos previstos no CPC 46 - Mensuração do Valor Justo. Para a mensuração, podem ser utilizados modelos de fluxo de caixa descontado, múltiplos de mercado de companhias comparáveis, transações recentes envolvendo o ativo ou outras metodologias de avaliação geralmente aceitas no mercado.

Considerando a inexistência de preços cotados em mercado ativo para esses instrumentos, a mensuração do valor justo envolve o uso de premissas e estimativas relevantes, incluindo projeções de desempenho, taxas de desconto, perspectivas de mercado e demais fatores aplicáveis. Em razão do grau de subjetividade inerente a essas estimativas, os valores efetivamente realizados podem diferir dos valores registrados.

vii. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais.

As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas 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 financeiras. 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".

e) Resultado por cota

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

f) 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).

g) Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

h) Eventos subsequentes

Correspondem aos eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de autorização para sua emissão, compostos por:

Eventos que originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que já existiam na data-base de autorização para sua emissão; e

Eventos que não originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que não existiam na data-base das demonstrações financeiras.

4. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Cotas de fundos de investimentos:

As aplicações em cotas de fundos de investimentos estão representadas por:

		30.06.2026		
Nome do Fundo	CNPJ	Valor unitário (R$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R$)
QI Cash Legacy RF Referenciado LP FIF	28.152.799/0001-50	2.078,858663	53,396872	111
Total				111

		30.06.2025		
Nome do Fundo	CNPJ	Valor unitário (R$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R$)
QI Cash Legacy RF Referenciado LP FIF	28.152.799/0001-50	1.814,710674	15,524207	28
Total				28

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R$ 16 (R$ 17 em 2025) e estão registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

5. AÇÕES DE COMPANHIA FECHADAS

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui investimentos em ações de companhias fechadas, sem cotação em bolsa, no valor de R$ 213.079 (R$ 146.168 em 2025), que representa 99,97% (R$ 99,99% em 2025) do seu patrimônio líquido.

	Exercício findo em 30/06/2026	Exercício findo em 30/06/2025
Saldo inicial	146.168	111.898
Aumento de Capital	15.699	29.406
Ajuste ao valor Justo (i)	51.212	4.864
Saldo Final	213.079	146.168
% participação	35,00%	35,00%

(i) A metodologia aplicada para determinação do valor justo está detalhada nos itens seguintes a essa nota explicativa. A variação do ajuste a valor justo entre os anos se justifica pelo fato dos imóveis/propriedades para investimento, que tiveram maior influência no valor justo da Companhia investida (SPE), terem conseguido firmar os contratos de locação de 100% das unidades durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, que na avaliação anterior não estavam locados e, portanto, não foram considerados nas projeções de fluxo de caixa naquela ocasião.

a) Companhias investidas

CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia"), com sede na capital do Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 1336, 4º andar, CEP 01451-001 inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.944.728/0001 -83.

As ações da Companhia não possuem cotação em bolsa de valores e/ou liquidez, estando contabilizadas pelo valor justo.

Em 24 de novembro de 2022, o cotista cedeu por meio de integralização de cotas no fundo, 43.648.850 cotas da Companhia, pelo valor nominal de R$ 1 (um real) cada, totalizando R$ 43.648 (quarenta e três milhões, seiscentos e quarenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais), totalmente subscritas e integralizadas.

Em 21 de dezembro de 2022 foi retificada a cessão por meio de integralização de cotas no fundo, ocorrida em 24 de novembro de 2022, na qual cotista cedeu 47.848.850 cotas da Companhia, pelo valor nominal de R$ 1 (um real) cada, totalizando R$ 47.848 (quarenta e sete milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, oitocentos e cinquenbbta reais), totalmente subscritas e integralizadas. Em 25 de abril de 2023, a Companhia deliberou aumento de capital, neste momento, o Fundo subscreveu 10.850.000 ações ordinárias ao preço de R$ 1,00 que deverão ser integralizado no prazo de 2 anos.

Em 25 de abril de 2023, a Companhia deliberou aumento de capital, neste momento, o Fundo subscreveu 38.106.642 ações ordinárias ao preço de R$ 1,00 que deverão ser integralizado no prazo de 2 anos.

Em 18 de maio de 2023, o Fundo integralizou o montante de R$ 3.150.

Em 16 de junho de 2023, o Fundo integralizou o montante de R$ 2.048.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo integralizou o montante de R$ 29.406 representados por 29.405.788 ações.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo integralizou o montante de R$ 15.589.

As últimas demonstrações financeiras auditadas da Companhia foram referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, cujo relatório dos auditores independentes foi emitido em 9 de setembro de 2025, sem ressalvas.

Mensuração do ativo

A Administração do Fundo contratou avaliador independente, denominado Binswanger Brazil Ltda., para determinar o valor justo do investimento na Companhia na data base de 31 de maio de 2026, que emitiu seu laudo de avaliação econômico-financeiro em 10 de agosto de 2026.

Imóveis/propriedade para investimento da Companhia investida

Para imóveis que geram renda por locação, que é o caso, o valor está diretamente relacionado aos contratos de locação vigentes, por essa razão a metodologia utilizada e amplamente adotada no mercado para se obter o valor justo dos imóveis/propriedade para investimento é por meio da aplicação do Método da Capitalização da Renda, que apura o valor dos imóveis baseado na capitalização da sua renda líquida, representado pela projeção dos aluguéis deduzidos das despesas, descontado a valor presente por taxa de capitalização.

A taxa de capitalização adotada foi de 9,5% a.a. O fluxo de caixa foi projetado por 10 anos, acrescido de valor terminal e a receitas reajustadas anualmente conforme previsto nos contratos vigentes, deduzidos das despesas e da taxa de gestão, entre outras premissas e considerações incluídas no laudo de avaliação. Como resultado desse método de avaliação, o valor justo apurado pelo avaliador para as propriedades de Investimento/imóveis foi de R$ 646.890 mil.

Ações de Companhia fechada

Para determinação do valor justo da Companhia investida, o avaliador apurou o valor justo dos seus ativos e passivos, incluindo as propriedades para investimento/imóveis citados no parágrafo anterior, que resultou no montante de R$ 608.798 mil, equivalente ao montante de R$ 213.079, considerando o percentual de participação do Fundo de 35,00% sobre a Companhia.

Sobre a propriedade para investimento/Imóveis:

MATRÍCULA						
Nº da Matrícula	Cartório	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Proprietário	Último ato praticado	Data da última emissão
210.106	15º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo / SP	232.685,47	121.199,44	CLD Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	R.23 - Prenotação datada em 14/04/2026	18/05/2026

PLANTAS / QUADRO DE ÁREAS - FOLDER PROMOCIONAL			
Arquivo	Área de Terreno (m²)	Área Total construída (m²)	Nº Vagas
Projeto Arquitetônico	232.685,47	121.199,94	1.040

CONTRATO DE LOCAÇÃO					
Galpão	Locatário	Área Locável (m²)	Data de Início Contrato	Data de Término Contrato	Valor Atualizado
G 01 a 06 - Bloco A	EBAZAR.COM.BR LTDA. (Mercado Livre)	17.769,85	20/10/2023	19/10/2028	684.850,91
G 07 e G08 - Bloco A	OITAVA MALL ON LINR MAGAZINE LTDA.	5.038,34	01/04/2024	31/03/2027	193.705,91
G 09 - Bloco A	INTERFY COMÉRCIO DE PRESENTES LTDA.	2.519,17	15/11/2024	14/11/2029	97.572,14
G 10 a 12 - Bloco A	SHPX LOGÍSTICA LTDA (SHOPEE)	10.212,34	22/01/2025	21/01/2030	393.969,70
G 13 ao 15 e G 26 ao 28 - Bloco 200 A G 16 ao 25 - Bloco 200 B	EBAZAR.COM.BR LTDA. (Mercado Livre)	66.269,00	15/04/2025	14/04/2031	2.787.145,04
G 29 - Bloco 300	AMAZON SERVIÇOS DE VAREJO DO BRASIL LTDA.	4.319,03	15/01/2026	14/01/2036	185.718,30
G 30 31 32 - Bloco 300	AMAZON LOGÍSTICA DO BRASIL LTDA.	12.503,57	01/04/2026	31/03/2036	537.653,51
G 33 e 34 - Bloco 400	(RMOURA) VIMACEDO COMÉRCIO LTDA.	9.884,76	20/10/2023	19/10/2028	346.872,93
TOTAL		**128.516,06**			**5.227.488,44**

* O valor atualizado representa o montante mensal dos aluguéis na data base de avalialção

Sobre o avaliador independente

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos derivativos.

7. PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. 13.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo. 13.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

(i) Riscos Relacionados a Política Governamental – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando

relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

(iii) Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(v) Risco Proveniente do Uso de Derivativos – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

(vi) Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(vii) Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, 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. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(viii) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado 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.

(ix) Propriedade das Cotas e não dos Ativos – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas 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. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

(x) Risco de Pulverização - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral 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 do Fundo.

(xi) Riscos do Prazo - Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor

que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

(xii) Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiii) Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da RCVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Consultor Imobiliário ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xiv) Risco em Função da Dispensa de Registro - As Ofertas de Registro Automático, serão consideradas automaticamente registradas perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

(xv) Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

(xvi) Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas

equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos-Alvo e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

(xvii) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretarperdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xviii) Riscos Associados à Liquidação do Fundo Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xix) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimentos investidos pelo Fundo, o que culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(xx) Risco Tributário – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitamse à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior

a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 100 (cem) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente. Não obstante, conforme o Artigo 24 da Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023, a partir de 1º de janeiro de 2024, a isenção acima mencionada somente será concedida aos fundos de investimento imobiliário que possuam, no mínimo, 500 (quinhentos) cotistas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(xxi) Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

(xxii) Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores

em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

(xxiii) Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Alvo – O Fundo poderá deter os Ativos-Alvo, o que inclui direitos relativos aos Ativos-Alvo. 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 dos Ativos. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxiv) Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos que o Gestor considera adequadas.

(xxv) Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do Gestor para seleção e aquisição de Ativos serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

(xxvi) Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão
ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxvii) Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis – O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos imóveis, 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 ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos 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 imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

(xxviii) Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção – Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um

aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxix) Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderão incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

(xxx) Riscos Ambientais – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas. Além disso, os Ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos 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, 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 do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; 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 do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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, arrendatários ou proprietários de Ativos a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos 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, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxi) Risco de Desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade (direta ou indireta) do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. 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 os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xxxii) Riscos de Despesas Extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, principalmente relativas aos imóveis, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xxxiii) Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas – Os imóveis estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições

econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos.

(xxxiv) Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis - O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham
a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xxxv) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior – Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos 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 Ativos, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxxvi) Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xxxvii) Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas de Capital - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo Administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do fundo.

Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

(xxxviii) Risco Imobiliário – Os Ativos podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como:

(i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia,
(ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam 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), e
(v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros,
(vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xxxix) Risco Operacional – Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;

g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

(xl) Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo 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 do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos Alvo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xli) Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância - Os locatários poderão devolver os Ativos Alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Ativos Alvo, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xlii) 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, o Fundo está sujeito 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, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xliii) Risco da Marcação a Mercado – Os Ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, 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 componentes da carteira do Fundo 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 do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

(xliv) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

(xlv) Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento – O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos.

A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

(xlvi) Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo

não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos. Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

xlvii) Risco de Concentração da Carteira do Fundo – O Fundo concentrará seus recursos em um único Ativo-Alvo, notadamente em relação ao Imóvel-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(xlviii) Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos - Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à Ativos-Alvo, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos Ativos-Alvo subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos Ativos.

(xlix) Demais Riscos – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, 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 a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a RCVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

8. PATROMÔNIO LÍQUIDO

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

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Consultor Imobiliário ou do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no

que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Não há limites ou vedações para a subscrição de cotas por um mesmo investidor.

Em 30 de junho de 2026 está composto por 132.866,533860 cotas, com valor unitário de R$ 1.604,226042, totalizando R$ 213.148. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

Em 30 de junho de 2025 está composto por 119.753,907358 cotas, com valor unitário de R$ 1.220,685747, totalizando R$ 146.182. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

9. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Emissão

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 140 (cento e quarenta mil) Cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o montante de até R$ 140.000 (cento e quarenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, pelo menos, 110.000 (cento e dez mil) Cotas, totalizando o montante de R$ 110.000 (cento e dez milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial"). Os aspectos relacionados às novas emissões de Cotas do Fundo estarão descritas em Suplemento específico para cada nova emissão de Cotas.

As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão subscritas pelos Investidores Profissionais e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), sendo que o preço de integralização será equivalente ao valor da cota do Fundo no respectivo dia da integralização conforme Chamadas de Capital.

Na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento nos Ativos Alvo; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos em situações em que ocorra patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais não relativas aos ativos alvo, ou seja, aqueles qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM 175, o Consultor Imobiliário ou o Gestor, conforme o caso, comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, , sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no Compromisso de Investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 2.25., abaixo.

Para efeitos do disposto acima, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram emitidas 27.164,865428 cotas no montante de R$ 29.728. No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo incorreu em R$ 30 a título de custos com emissão de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram emitidas 13.112,626502 cotas no montante de R$ 15.999. No exercício findo em 30 de junho de 2026 o Fundo não teve custos com emissão de cotas.

Resgate e Amortização de cotas

Não é permitido o resgate das Cotas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve resgate ou amortização de cotas.

10. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

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

Data	PL Médio	Valor da cota	Rentabilidade %
30/06/2026	158.596	1.604,226042	31,42
30/06/2025	125.266	1.220,685747	1,02

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2026 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do período) é positivo de 36,86%.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2025 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do período) é negativa de 3,76%.

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

11. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO CUSTODIANTE

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração e custódia (“Taxa de Administração”) correspondente a um determinado percentual ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo e observado o valor mínimo mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais). O valor mínimo será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo (ou da Classe) ou da data de início da prestação do serviço conforme o caso.

Patrimônio Líquido do Fundo	% sobre o Patrimônio Líquido
Até R$ 100.000	0,25% a.a.
De R$ 100.000 até R$ 300.000.	0,24% a.a.
De R$ 300.000 até R$ 500.000	0,23% a.a.
Acima de R$ 500.000	0,21% a.a.

Na hipótese de o Fundo possuir obra em andamento, além da Taxa de Administração, será devida ao Administrador remuneração adicional mensal variável, apurada com base na quantidade de pagamentos destinados às obras realizados no respectivo mês, sendo que: (i) até 30 (trinta) pagamentos realizados para as obras no mês, ensejarão o pagamento de R$ 10.000,00 (dez mil reais) ao Administrador; e (ii) acima de 30 (trinta) pagamentos realizados para as obras no mês, ensejarão o pagamento de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao Administrador. Os referidos valores serão atualizados anualmente pelo IPCA (IBGE), a partir da data de início da primeira obra.

Na hipótese de o Fundo vir a ter suas cotas admitidas em negociação em bolsa, será devido ao Administrador uma taxa de escrituração adicional no valor de R$ 5 mensais ou 0,05% aplicados sobre o PL do fundo, o que for maior entre os dois valores, atualizados anualmente pelo IPCA (IBGE), a partir da primeira negociação em bolsa.

Adicionalmente à Taxa de Administração, será devida uma remuneração conforme tabela constante do Anexo I do regulamento para a operacionalização e implementação das decisões tomadas em cada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da Classe. A referida remuneração será paga pela Classe no mês subsequente da formalização do ato societário.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, tendo por base o Patrimônio Líquido da Classe do primeiro Dia Útil imediatamente anterior, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A Taxa de Administração não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Pela prestação do serviço de coordenação líder das distribuições de cotas do Fundo em cada nova emissão, será devido ao Administrador a remuneração equivalente a 0,03% (três centésimos por cento) sobre o montante total subscrito, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à subscrição, observado o valor mínimo de R$ 25 (vinte e cinco mil reais) por oferta, devido no fechamento da respectiva distribuição.

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") correspondente ao valor mínimo de R$ 10 (dez mil reais), a partir da primeira integralização de cotas do Fundo.

Na hipótese do Fundo realizar oferta pública de cotas ou ter suas cotas admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, a Taxa de Gestão passará a corresponder ao maior valor entre: (i) R$ 15 (quinze mil reais) mensais; e (ii) o montante equivalente à diferença entre a taxa global de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio

Líquido do Fundo, e a Taxa de Administração. Para o item ii, como exemplo, para o caso da Taxa de Administração auferida ser equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a Taxa de Gestão devida será equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano. A Taxa de Gestão será apurada e paga mensalmente, sendo os valores mínimos previstos neste item atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, ou do início da prestação de serviços, o que ocorrer primeiro.

A Taxa de Gestão será provisionada por Dia Útil, tendo por base o Patrimônio Líquido da Classe do primeiro Dia Útil imediatamente anterior, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Gestor, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma remuneração mensal ("Taxa de Consultoria"), correspondente a 3% (três por cento) calculado sobre as receitas mensais de locação auferidas pelo Fundo na exploração dos Imóveis-Alvo, valor a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário, sem justa causa, o Consultor Imobiliário, receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item acima a que o Consultor Imobiliário faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Para os fins do item acima, considerar-se-á "justa causa", conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis.

A remuneração do Consultor Imobiliário não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 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 CVM 160 ("Taxa Máxima de Distribuição").

Na hipótese de o Fundo vir a ter suas cotas admitidas à negociação em ambiente de bolsa de valores, mercado de balcão organizado ou sistema de registro e liquidação de ativos, tais como a CETIP (Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos), nos termos da Resolução CVM 160, será devida uma taxa de escrituração adicional no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser atualizado anualmente pela variação do IPCA, divulgado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 foi debitado o montante de R$135 (R$ 78 em 2025) a título de taxa de administração, R$ 86 (R$ 73 em 2025) a título de taxa de gestão e R$ 81 (R$ 78 em 2025) a título de taxa de custódia.

12. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS DA CARTEIRA

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

13. 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.
Administração:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	GV Atacama Capital Ltda.
Tesouraria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição das cotas:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

14. TRANSAÇÕES COM 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 Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme ocaso, e/ou ao Administrador, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

As transações com partes relacionadas são:

		30.06.2026		30.06.2025	
Descrição	Parte Relacionada	Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	QI CTVM	(32)	(135)	(6)	(78)
Taxa de Custódia	QI CTVM	(5)	(81)	(6)	(78)
Taxa de Gestão	GV Atacama Capital Ltda.	(7)	(86)	(7)	(73)

15. PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

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

Encargos	30/06/2026	% do PL médio	30/06/2025	% do PL médio
Taxa de administração	(135)	(0,09)	(78)	(0,06)
Taxa de gestão	(86)	(0,05)	(73)	(0,06)
Taxa de custódia e auditoria	(106)	(0,07)	(89)	(0,07)
Despesas com Consultores Especializados	(9)	(0,01)	(7)	(0,01)
Taxa de fiscalização – CVM	(22)	(0,01)	(20)	(0,02)
Outras despesas	(14)	(0,01)	(12)	(0,01)
Total:	(372)	(0,24)	(279)	(0,22)
Patrimônio líquido - Médio	158.196		125.266	

16. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

IOF

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao IOF.

Imposto de renda

De acordo com o artigo 16 da Instrução Normativa (IN) nº 1.585/15 da Secretaria da Receita Federal (SRF) alterada pela IN 1.637/16, IN 1.720/17 e IN 1.916/19, o imposto de renda incidente sobre os rendimentos dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado, quando aplicável, é apurado quando da amortização ou no resgate de cotas, em decorrência do término de duração ou da liquidação do Fundo. Os rendimentos auferidos pelos cotistas são tributados pelo Imposto de Renda na Fonte com base em alíquotas decrescentes, entre 22,50% e 15%, em função: (i) do prazo de aplicação dos recursos pelos cotistas; (ii) da composição da carteira; e (iii) do prazo de vencimento dos títulos constantes na carteira do Fundo.

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que o cotista possua investimentos.

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754/23, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior e dá outras providências.

Os rendimentos das aplicações em fundos de investimento ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF no último dia útil dos meses de maio e novembro (“Tributação Periódica”) ou na data

da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

O CMN publicou, em 21 de dezembro de 2023, a Resolução CMN n° 5.111/2023, que traz as definições de Entidade de Investimento e de Direitos Creditórios para fins de interpretação e aplicação das disposições estabelecidas na Lei nº 14.754/23. A Administração, com base nas definições trazidas pela nova regulamentação, analisou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento".

Nos termos da Leis citadas acima, a Administração classificou o Fundo como entidade de investimento. Em razão desse enquadramento, o Fundo não está sujeito à tributação periódica (come-cotas), permanecendo a incidência do imposto de renda na fonte quando da distribuição de rendimentos, amortização ou resgate de cotas, observadas as alíquotas e demais disposições da legislação tributária aplicável."

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

17. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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.

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 pelo Fundo, a critério do Administrador, 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 do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do item acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item acima.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos.

Caso a Assembleia Geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais Ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Em 30 de junho de 2026 Rendimentos a distribuir	Exercício 2026
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	126
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(372)
(=) Prejuízo líquido apurado no exercício segundo o regime de competência	(246)
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	-
(-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	-
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(12)
(+) Receita de dividendos	(110)
(+) Despesas de taxa de administração	25
(+) Despesas de taxa de gestão	-
(+) Despesa de taxa de custódia	81
(-) Despesa de taxa de fiscalização - CVM	(8)
(=) Lucro líquido ajustado base para cálculo da distribuição	(258)
Rendimentos a distribuir	-
Total de rendimentos distribuídos	-
% Distribuído no exercício	-

Em 30 de junho de 2025 Rendimentos a distribuir	Exercício 2025
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	4.881
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(280)
(=) Prejuízo líquido apurado no exercício segundo o regime de competência	4.601
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	-
(-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	-
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(4.865)
(+) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	(1)
(-) Ajuste a valor justo - Investidas	(4.864)
(=) Lucro líquido ajustado base para cálculo da distribuição	(264)
Rendimentos a distribuir	-
Total de rendimentos distribuídos	-
% Distribuído no exercício	-

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve distribuição de rendimentos.

18. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de renda fixa	111	-	-	111
Ações de companhia fechada			213.079	213.079
Total do Ativo	111	-	213.079	213.190

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de renda fixa	28	-	-	28
Total do Ativo	28	-	-	28

Durante os exercícioss findo em 30 de junho de 2026 e 2025 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

19. DEMANDAS JUDICIAIS

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

20. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

A Administração, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes S.S. 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, quais seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

22. ALTERAÇÕES EM ASSEMBLÉIAS

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE COTISTAS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025:

Deliberar sobre a Aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025, a qual o Cotista declara ter tido acesso, lido, estar ciente e de acordo com o seu inteiro teor.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 29 DE MAIO DE 2026:

A alteração do CAPÍTULO IV – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS do Anexo Descritivo da Classe Única, com a finalidade de: (i) majorar a Taxa de Administração, bem como a remuneração adicional devida na hipótese de obra em andamento; e (ii) prever hipóteses de cobrança de remuneração adicional ao Administrador, inclusive em razão de sua atuação como coordenador líder, da negociação em bolsa e da ocorrência de eventos societários, com a consequente alteração da redação dos artigos 4.1. a 4.4. do referido Capítulo, nos termos a seguir:

"4.1. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração e custódia ("Taxa de Administração") correspondente a um determinado percentual ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo e observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).O valor mínimo será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo (ou da Classe) ou da data de início da prestação do serviço conforme o caso.

Patrimônio Líquido do Fundo	% sobre o Patrimônio Líquido
Até R$ 100.000	0,25% a.a.
De R$ 100.000 até R$ 300.000.	0,24% a.a.
De R$ 300.000 até R$ 500.000	0,23% a.a.
Acima de R$ 500.000	0,21% a.a.

4.1.1. Na hipótese de o Fundo possuir obra em andamento, além da Taxa de Administração, será devida ao Administrador remuneração adicional mensal variável, apurada com base na quantidade de pagamentos destinados às obras realizados no respectivo mês, sendo que: (i) até 30 (trinta) pagamentos realizados para as obras no mês, ensejarão o pagamento de R$ 10.000,00 (dez mil reais) ao Administrador; e (ii) acima de 30 (trinta) pagamentos realizados para as obras no mês, ensejarão o pagamento de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao Administrador. Os referidos valores serão atualizados anualmente pelo IPCA (IBGE), a partir da data de início da primeira obra.
4.1.2. Na hipótese de o fundo vir a ter suas cotas admitidas em negociação em bolsa, será devido ao Administrador uma taxa de escrituração adicional no valor de R$ 5.000,00 mensais ou 0,05% aplicados sobre o PL do fundo, o que for maior entre os dois valores, atualizados anualmente pelo IPCA (IBGE), a partir da primeira negociação em bolsa.
4.1.3. Adicionalmente à Taxa de Administração, será devida uma remuneração conforme tabela constante do Anexo do regulamento para a operacionalização e implementação das decisões tomadas em cada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da Classe. A referida remuneração será paga pela Classe no mês subsequente da formalização do ato societário.
4.1.4. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, tendo por base o Patrimônio Líquido da Classe do primeiro Dia Útil imediatamente anterior, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.
4.1.5. A Taxa de Administração não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.
4.1.6. Pela prestação do serviço de coordenação líder das distribuições de cotas do Fundo em cada nova emissão, será devido ao Administrador a remuneração equivalente a 0,03% (três centésimos por cento) sobre o montante total subscrito, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à subscrição, observado o valor mínimo de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por oferta, devido no fechamento da respectiva distribuição.

4.2. O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") correspondente a um determinado percentual ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais) e conforme tabela abaixo. O valor mínimo será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo (ou da Classe) ou da data de início da prestação do serviço conforme o caso.

Patrimônio Líquido do Fundo	% sobre o Patrimônio Líquido
Até R$ 500.000	0,053% a.a.
De R$ 500.000 até R$ 1.000.000.	0,047% a.a.
De R$ 1.000.000 até R$ 1.500.000	0,040% a.a.
De R$ 1.500.000 até R$ 2.000.000	0,030% a.a
Acima de R$ 2.000.000	0,027% a.a.

4.2.1. A Taxa de Gestão será provisionada por Dia Útil, tendo por base o Patrimônio Líquido da Classe do primeiro Dia Útil imediatamente anterior, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Gestor, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.
4.3. O Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma remuneração mensal ("Taxa de Consultoria"), correspondente a 3% (três por cento) calculado sobre as receitas mensais de locação auferidas pelo Fundo na exploração dos Imóveis-Alvo, valor a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados."

Por oportuno, a Administradora informa que foi realizada a atualização do endereço de sua sede e razão social, passando a constar a seguinte qualificação: QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar – Parte I, Bairro de Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob nº 62.285.390/0001-40

A versão consolidada do regulamento contemplando as alterações aprovadas acima que consta como Anexo I entrará em vigor nesta data, exceto a majoração da Taxa de Administração, cujos efeitos retroagem a 1º de maio de 2026.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 25 DE JUNHO DE 2025:

(I) aprovar a alteração da denominação do Fundo de "CLD GUARULHOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" para "CL DUTRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e a consequente alteração do Regulamento do Fundo;
(II) aprovar a listagem do Fundo e admissão da negociação de suas Cotas no ambiente operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e consequentes mudanças no seu Regulamento conforme as deliberações abaixo descritas, com a consolidação do Regulamento do Fundo, na forma do Anexo I;

(III) aprovar que o Gestor e a Administradora do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, promovam todas as medidas necessárias para a aprovação da listagem do Fundo e admissão da negociação de suas Cotas no ambiente operacionalizado pela B3;

(IV) aprovar a inclusão dos termos definidos "Data de Subscrição Inicial" e "Resolução CVM 30"; exclusão dos termos definidos "CEPAC" e "Oferta com Esforços Restritos", bem como a alteração dos termos definidos "Administrador", "Custodiante", "Escriturador", "Fundo", "Resolução CVM 175", Anexo Normativo III da RCVM 175 e "Resolução CVM 160", todos constantes do item 1.1 do Regulamento, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

"(...)

Administrador(a)	*QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40.*
Custodiante	*QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, autorizada a prestar serviços de custódia de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.749, de 30 de junho de 2014.*
Escriturador	*QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, autorizada a prestar serviços de escrituração de valores mobiliários de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.749, de 30 de junho de 2014.*
Fundo	*CL DUTRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o n.º 41.673.359/0001-07.*
Resolução CVM 175 ou RCVM 175	*Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.*
Anexo Normativo III da RCVM 175	*Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre os Fundos de Investimento Imobiliários.*
Resolução CVM 160	*Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.*
Resolução CVM 30	*Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.*

(...)"

(V) aprovar a alteração dos itens 3.1, 11.1, 11.2 e 12.13.5 e incluir o item 9.3, todos do Regulamento, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

> "3.1. Caberá ao Gestor, conforme o caso, realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, seleção, avaliação, manutenção e administração de todos e quaisquer Ativos Financeiros e dos Ativos-Alvo, assim como caberá ao Consultor Imobiliário realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, manutenção e administração dos demais imóveis."
>
> "9.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII do Regulamento."
>
> "11.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para *propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa física, o Fundo buscará fazer com que (i) receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado."*
>
> *"11.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado."*
>
> *"12.13.5. Nos termos da Resolução CVM 175, os cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a, exatamente, 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas nas deliberações acerca das seguintes matérias: (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo; (iii) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Consultoria; ou (iv) a alteração deste dispositivo do Regulamento."*
>
> (VI) aprovar a alteração dos itens 1.5, 1.7, 2.1, 2.7, 2.15.2, 2.19, 2.25, 2.26, 3.2, 3.5, 4.5 e 5.6, bem como a inclusão dos itens 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.9, 2.25.2, 3.6 a 3.10, 4.6, 8.2 e 9.3, todos do Anexo Descritivo da Classe, para que passem a vigorar com a seguinte redação:
>
> *"1.5. Para fins do Código ANBIMA, das "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como Multiestratégia – Gestão Ativa – Multicategoria."*

"1.7. As Cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, observado que até que o Fundo venha a ser objeto de admissão a listagem e, conforme o caso, também admitido à negociação junto à B3, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM 30;
(b) investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM 30, única e exclusivamente nos termos do inciso II do art. 86 da Resolução CVM 160, mediante negociação no mercado secundário, ou seja, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta; e (c) o público investidor geral, única e exclusivamente nos termos do inciso II do art. 86 da Resolução CVM 160, mediante negociação no mercado secundário, ou seja, após decorridos 1 (um) ano da data de encerramento da oferta."
"2.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente nos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):
(i) Direitos reais sobre o Imóvel-Alvo;
(ii) Quotas, ou ações em caso de transformação em sociedade anônima, representativas do capital social da CLD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na capital do Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 1336, 4º andar, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.944.728/0001-83, visando o desenvolvimento, implementação e edificação de empreendimento imobiliário no Imóvel-Alvo;
(iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
(iv) Letras Hipotecárias - LH;
(v) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
(vi) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG;
(vii) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
(viii) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e

(ix) Limitado a até 5% (cinco por cento) em Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo."

"2.1.4. O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo."

"2.1.5. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175."

"2.1.6. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175."

"2.1.7. O Fundo está autorizado a:

(i) adquirir e alienar ativos financeiros que, cumulativamente ou não: (a) tenham sido originados, estruturados, distribuídos pela, ou cujo devedor seja, Administrador e/ou Gestor e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; ou (b) tenham o Gestor, o Administrador, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor, ou pelo Administrador, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes;

(ii) adquirir, pela Classe do Fundo, cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo Gestor, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e (iii) pela Classe do Fundo (a) realizar operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte do grupo econômico do Administrador ou do Gestor; e (b) adquirir ativos financeiros de renda fixa de responsabilidade do Administrador ou de sociedades do grupo econômico do Administrador."

"2.1.8. Observado o item 2.1.7 acima, os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos-Alvo em situação de conflito de interesses são os seguintes ("Critérios de Elegibilidade"):

(i) corresponder a Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Letra Hipotecária – LH, Letra de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG ou demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e

(ii) ser indexados a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexados a CDI."

"2.1.9. O Gestor é o responsável pelo exercício de direito de voto em assembleias decorrente dos Ativos detidos pela Classe sob sua gestão, e deve: I - comunicar aos investidores da Classe os votos proferidos, podendo tal comunicação ser efetuada em seu site na internet ou no site do Administrador; e II - arquivar e manter à disposição da ANBIMA os votos proferidos e as comunicações aos investidores de que trata o inciso acima."

"2.7. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, em Ativos Financeiros, a seu critério, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial da RCVM 175."

"2.15.2. Na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento nos Ativos-Alvo; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos em situações em que ocorra patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais não relativas aos ativos alvo, ou seja, aqueles qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM 175, o Gestor, comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento."

"2.19. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Consultor Imobiliário, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida (lote adicional), excluído o eventual lote suplementar de que trata o art. 51 da respectiva Resolução."

"2.25. As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. 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 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."

"2.25.2. A integralização das Cotas em bens e direitos deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das Cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3."

"2.26. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3. Observadas as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160 e no Regulamento, depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário. O Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado."

"3.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe."

"3.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo e/ou aos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os
procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido da Classe; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido da Classe ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital na Classe para que as obrigações pecuniárias da Classe sejam adimplidas, conforme previsto no Regulamento."

"DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DA CLASSE

3.6. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira da Classe é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que a Classe não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

3.7. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

3.8. No caso de imóveis que venham a compor a carteira da Classe, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, ou por empresa especializada.

3.9. Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Consultor Imobiliário ou Gestor.

3.10. Caberá ao Consultor Imobiliário ou Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante."

"4.5. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 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 CVM 160 ("Taxa Máxima de Distribuição")."

"4.6. Na hipótese de o Fundo vir a ter suas cotas admitidas à negociação em ambiente de bolsa de valores, mercado de balcão organizado ou sistema de registro e liquidação de ativos, tais como a CETIP (Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos), nos termos da Resolução CVM 160, será devida uma taxa de escrituração adicional no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser atualizado anualmente pela variação do IPCA, divulgado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo."

"5.6. Caso a Assembleia Geral prevista no item 5.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas."

"8.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses."

"9.3. Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo; e (iv) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido."

(VII) aprovar a alteração do item 4.2 do Anexo Descritivo da Classe, com a finalidade de majorar a Taxa de Gestão, para que passe a vigorar em 01/07/2026 com a seguinte redação: *"4.2 O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") correspondente ao valor mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a partir da primeira integralização de cotas do Fundo. Na hipótese do Fundo realizar oferta pública de cotas ou ter suas cotas admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, a Taxa de Gestão passará a corresponder ao maior valor entre: (i) R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais; e (ii) o montante equivalente à diferença entre a taxa global de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e a Taxa de Administração. Para o item ii, como exemplo, para o caso da Taxa de Administração auferida ser equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a Taxa de Gestão devida será equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano. A Taxa de Gestão será apurada e paga mensalmente, sendo os valores mínimos previstos neste item atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, ou do início da prestação de serviços, o que ocorrer primeiro."*

(VIII) aprovar a alteração das alíneas xiv, xix, xx, do item 13.4 do Anexo Descritivo da Classe, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

"(xiv) Risco em Função da Dispensa de Registro - As Ofertas de Registro Automático, serão consideradas automaticamente registradas perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas."

"(xix) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimentos investidos pelo Fundo, o que culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida."

"(xx) Risco Tributário – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 100 (cem) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente. Não obstante, conforme o Artigo 24 da Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023, a partir de 1º de janeiro de 2024, a isenção acima mencionada somente será concedida aos fundos de investimento imobiliário que possuam, no mínimo, 500 (quinhentos) cotistas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado."

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

São Paulo, 1º de outubro de 2026.

Ricardo Cavalari da Silva
Contador
Diretor responsável

Daniel Doll Lemos
CRC: 1SP-322316/O-5