



CF3 Fundo de Investimentos Imobiliário Ltda.

(CNPJ nº 41.325.993/0001-59)

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

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2025 e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CF3 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

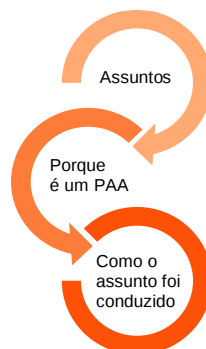
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento financeiro.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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





CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração dos investimentos em sociedades de propósito específico – SPE (nota 7) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha investimentos em sociedades de propósito específico – SPE no montante de R\$ 17.842 mil, representando assim 17,42% do seu patrimônio líquido naquela data. Esses investimentos são registrados inicialmente pelo custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas. Conforme apresentado na nota 7, o valor do custo de aquisição ainda não sofreu atualizações por equivalência patrimonial, uma vez que as investidas ainda não iniciaram suas operações. Dado à relevância do saldo dessa rubrica em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos este assunto como um dos principais assuntos de auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: i) aplicação de procedimentos nas investidas como análise contratual de compra, avaliação das matrículas dos imóveis adquiridos, e procedimento de confirmação externa para a totalidade das disponibilidades; ii) análise da adequação do valor registrado do investimento, em conformidade com o custo de aquisição; iii) avaliação da constituição das sociedades de propósito específico – SPE validando os percentuais de participação do Fundo nas investidas; e iv) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo; Consideramos que a mensuração desses investimentos está consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração das propriedades em estoque (nota 8) O Fundo possuía em 31 de dezembro de 2025, ativos classificados como destinados para venda no montante de R\$ 75.419 mil, representando assim 73,64% do seu patrimônio líquido naquela data. Esses ativos são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição ou valor realizável líquido; para o exercício de 2025 foi auferido lucro na venda no montante de R\$ 14.461 mil. A Administração do fundo, avalia a existência de indicadores de redução do valor realizável líquido desses ativos de maneira regular por meio das transações recém ocorridas de compra e venda de ativos com as mesmas características. Dado à relevância do saldo dessa rubrica em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos este assunto como um dos principais assuntos de auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: i) Análise do contrato de compra e venda e matrícula dos imóveis, bem como a liquidação financeira das transações de compra e venda, ii) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis com base nas informações das transações de compra e venda ocorridas no período; e iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Consideramos que a mensuração dos ativos destinados a venda consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.



CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração 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 financeiro em participações, 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

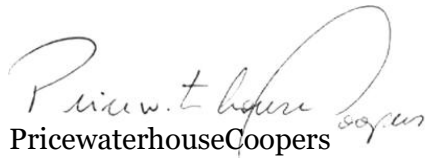
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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.



CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Curitiba, 30 de março de 2026



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-6

DocuSigned by
Carlos Peres
Signed by: Carlos Alexandre Peres/1158145845
CPF: 1158145845
Signing Time: 30 de março de 2026 | 19:18 BRT
O: CPM-Brazil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Email: AC-Signature@Marteira

Carlos Alexandre Peres
Contador CRC 1SP198156/O-7

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

				% sobre patrimôni o		% sobre patrimôni o
	Nota s	Quantidade	31.12.2025	líquido	31.12.2024	líquido
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa			16.346	17,27	20.032	13,89
Disponibilidades	3.2		4	-	8	0,01
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.			4	-	8	0,01
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez			1.498	1,58	946	0,66
Títulos Públicos de operações compromissadas	4.1	1.764,000000	1.498	1,58	946	0,66
Letras do Tesouro Nacional - LTN		1.764,000000	1.498	1,58	946	0,66
Títulos e Valores Mobiliários			-	-	-	-
Cotas de fundos de investimento			16.480	17,41	24.629	17,08
Cotas de fundos de investimento		622.533,649973	16.480	17,41	24.629	17,08
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	4.2	590.503,649973	11.904	12,57	19.079	13,23
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	5	32.030,000000	4.575	4,83	5.550	3,85
Títulos de Renda Variável	6		-	-	9.099	6,31
Ações de Companhias Abertas			-	-	9.099	6,31
Outros créditos			2.939	3,10	2.908	2,02
Outros valores a receber			2.939	3,10	2.908	2,02
Depósito De Margem (Bovespa)			-	-	8	0,01
Dividendos			-	-	11	0,01
Valores A Receber Por Venda De Ações/Cotas Investidas			2.932	3,10	2.582	1,79
Outros Valores A Receber			-	-	299	0,21
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM			7	0,01	7	-
Diferimento Anuidade Taxa De Bolsa B3			-	-	2	-
Não Circulante						
Investimentos em Sociedade de Propósito Específico	7	12.590.000,000000	17.842	18,85	12.590	8,73
Investimentos em Sociedade de Propósito Específico		12.590.000,000000	17.842	18,85	12.590	8,73
Outros valores a receber			-	-	3.690	2,56
Valores A Receber Por Venda de			-	-	1.853	1,29

Ações/Cotas Investidas

Earn Out - a receber - SPE - 1.837 1,27

Investimento		89.903	94,96	109.222	75,74
Propriedades para Investimento	9	14.485	15,30	44.288	30,71
Imóveis disponíveis para renda acabados		14.485	15,30	44.288	30,71
Propriedades em Estoque	8	75.419	79,66	64.934	45,03
Imóveis disponíveis para venda acabados		55.853	58,99	54.313	37,67
Imóveis disponíveis para venda em construção		19.566	20,67	10.621	7,37
Total do Ativo		128.667	135,90	163.092	113,10
Passivo					
Circulante					
Outras Despesas Administrativas		10.724	11,33	308	0,21
Taxa de Administração	13	14	0,01	14	0,01
Taxa de Gestão	13	164	0,17	231	0,16
Taxa de Custódia e Auditoria	13	2	-	62	0,04
Taxa de Performance	13	7.744	8,18	-	-
Taxa de Distribuição		-	-	1	-
Outros Valores a Pagar		2.800	2,96	1	-
Não Circulante					
Outros Valores a pagar		23.269	24,58	18.587	12,89
Rendimentos a distribuir	18	5.432	5,74	9.910	6,87
Adiantamentos recebidos		17.837	18,84	-	-
Valores a pagar - compra de ativos		-	-	3.454	2,40
Valores a pagar - compra de imóveis		-	-	5.223	3,62
Adiantamento de valores de aluguel		-	-	-	-
Total do Passivo		33.992	35,90	18.895	13,10
Cotas por classe		76.585	80,89	112.733	78,18
Cotas integralizadas		126.319	133,42	126.319	87,60
(-) Custo na Integralização de Cotas		(72)	(0,08)	(72)	(0,05)
Cotas amortizadas		(45.475)	(48,03)	-	-
Distribuição de resultado no exercício		(22.137)	(23,38)	(14.681)	(10,18)
Lucro ou Prejuízo acumulado		17.950	18,96	1.167	0,81
Total do Patrimônio Líquido		94.675	100,00	144.197	100,00
Total passivo e patrimônio líquido		128.667	135,90	163.092	113,10

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

Demonstração do Resultado
Exercício findo em 30 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	31.12.2025	31.12.2024
Composição do resultado exercício			
Propriedades para Investimento			
Receita de aluguel	8	6.228	3.591
Reavaliação de imóveis - Ajuste ao Valor Justo		-	16.651
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		6.228	20.242
Imóveis em Estoque			
Lucro com Venda de Imóveis	8	14.461	10.148
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		14.461	10.148
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado com ações de companhias		10.460	3.378
Ajustes ao valor justo - SPE	7	5.252	(2.677)
Valorização de ações	6	1.780	
Ações de companhias fechadas - Dividendos e juros de capital próprio		777	3.447
Lucro na venda de ações	6	2.650	2.608
Cotas de fundos de investimento		1.059	(129)
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	4.2	1.059	(129)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		32.207	33.639
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária			
Aplicações Interfinanceiras de liquidez		255	99
Rendas aplicações interfinanceiras	4.1	255	99
Cotas de fundos de investimento		1.426	892
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	5	1.426	892
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		1.681	990
Outras Receitas/Despesas	17	(15.798)	(3.166)
Despesas Tributárias		(1.018)	(520)
Despesas com Taxa de Administração	13	(170)	(165)
Despesas com Taxa de Gestão	13	(2.417)	(2.492)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	13	(105)	(74)
Despesas Taxa de Performance	13	(7.744)	-
Despesas com Condomínio		(115)	(561)
Despesas com Imóveis		(1.837)	-
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM		(20)	(17)
Despesas com Consultoria Jurídica		(19)	(36)
Despesas com Consultores Especializados		(40)	(88)
Despesas Financeiras		(20)	-
Outras Receitas e Despesas		(2.293)	786
Resultado líquido do exercício		18.090	31.464
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas		126.319	126.319
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		204,514729	249,083291

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 41.325.993/0001-59

(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 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Laudo de avaliação	(17)	(50)
Recebimento de aluguéis	6.228	3.591
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	255	99
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	1.426	892
Pagamento de despesas com imóveis	(10)	-
Pagamento de taxa de administração	(171)	(164)
Pagamento de taxa de gestão	(2.484)	(2.454)
Pagamento de despesas de custódia	-	(18)
Pagamento de despesas de auditoria	(146)	(50)
Pagamento de despesas de Manutenção e Regulamentação Imobiliária	-	(199)
Pagamento de despesas tributárias	(1.018)	(570)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(21)	(36)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(2.038)	(25)
Pagamento de despesa de distribuição	(8)	(35)
Pagamento de despesas de condomínio	(115)	(561)
Pagamento de outras despesas administrativas	-	(54)
Demais pagamentos e recebimentos	384	(1.095)
Caixa líquido das atividades operacionais	2.245	(750)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de Imóveis para venda	(8.966)	(3.122)
Compra de Imóveis para renda	(99)	-
Pagamento de parcelas de propriedades para investimento	(2.565)	-
Custos incorporados a propriedades para venda	-	(2.234)
Custos incorporados - Imóveis para renda	-	(774)
Integralização de capital de sociedades de propósito específico	-	(20.000)
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	1.834	(5.677)
Recebimento antecipado de parcelas de imóveis vendidos	14.355	-
Venda de imóveis para venda	35.871	
Venda de imóveis para renda	6.991	20.236
Venda de sociedade de propósito específico	-	878
Venda de ação de companhia aberta	13.521	17.746
Compra de ações de companhia aberta	-	(22.221)
Dividendos recebidos	989	3.848
Recebimento de parcelas por alienação de participação em capital de sociedades controladas	1.502	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	63.433	(11.319)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	25.685
Custo de oferta	-	(1)
amortização a pagar	31	-
Cotas amortizadas	(45.475)	-
Distribuição de rendimento	(26.615)	(11.271)

Dividendos pagos	(246)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(72.305)	14.413
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(6.627)	2.344
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	20.033	17.689
Disponibilidades	8	9
Aplicações em Operações Compromissadas	946	468
Cotas de Fundos de Investimentos em renda fixa	19.079	17.212
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	13.406	20.033
Disponibilidades	4	8
Aplicações em Operações Compromissadas	1.498	946
Cotas de Fundos de Investimentos em renda fixa	11.904	19.079

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O CF3 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 anos, sendo até 3 anos de período de investimento e até 2 anos subsequentes de período de desinvestimento, podendo ser prorrogado o período de desinvestimento e, portanto, o prazo de duração do Fundo em 1 ano a exclusivo critério do gestor e sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da assembleia geral de cotistas. O Fundo foi constituído em 17 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 15 de agosto de 2022.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente por meio de investimentos nos ativos imobiliários. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante o aumento do valor patrimonial das cotas, advindo (a) da valorização dos ativos imobiliários e outros ativos, (b) exploração, usufruto de rendimentos, locação de ativos imobiliários e outros ativos e (c) da alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários e outros ativos, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e pela regulamentação expedida pela CVM.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. 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 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 financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administração em 30 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Apuração dos resultados

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

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

Descrição	31/12/2025
Disponibilidades	4
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	1.498
Cotas de fundos de investimentos	11.904
Total	13.406

Descrição	31/12/2024
Disponibilidades	8
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	946
Cotas de fundos de investimentos	19.079
Total	20.033

3.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.4 Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

3.5 Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição, ou seja integralizações de capital, e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial tomando por base as informações financeiras das investidas na data base de análise.

3.6 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em bolsas de valores. Na hipótese de não divulgação dos preços ou da inexistência de negócios do dia em questão, serão utilizados os preços do dia imediatamente anterior ou os preços da última data em que tiverem sido registrados negócios com a ação. São reconhecidos como resultado a registrados na rubrica “Ações”.

3.7 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. **Classificação dos instrumentos financeiros**

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Data de reconhecimento

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

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.

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.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representem dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

- (a) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

Mensuração dos passivos financeiros

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

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

Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.8 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Esses investimentos são registrados inicialmente pelo custo aquisição e subsequentemente atualizados para o seu valor justo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.9 Ativos financeiros imobiliários

- a) **Estoques**

Imóveis destinados para venda em construção são mensurados por meio do menor valor entre o valor de custo de aquisição e o valor realizável líquido, conforme artigo 11 da instrução normativa da CVM 516/11.

3.10 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I) 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 3.7 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.11 Lucro por cota

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

3.12 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).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.13 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

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Fundo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Além do representado como disponibilidades no balanço no montante de R\$ 4 (em 31 de dezembro de 2024 R\$ 8) as demais rubricas classificadas como Caixa e equivalentes de caixa estão apresentadas na sequência pelo seu montante, sua natureza, e suas faixas de vencimento, sendo os valores de custo atualizados pelos rendimentos auferidos e os valores de mercado dos títulos e valores mobiliários, eram os seguintes:

4.1 Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

Posição de bancada	31.12.2025		31.12.2024		Faixas de vencimento
	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	
Letra Financeira do Tesouro - LFT	-	15	-	39	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional - LTN	1.498	112	946	38	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional - NTN-B	-	128	-	22	Até 30 dias
Total	1.498	255	946	99	

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações interfinanceiras de liquidez geraram um resultado positivo de R\$ 255 (R\$ 99 em 2024) e estão registradas na rubrica de “Rendas aplicações interfinanceiras”.

4.2 Cotas de fundos de investimentos

O Fundo possui aplicações em cotas de fundos de investimento sem carência para resgate apresentados da seguinte forma:

Em 31 de dezembro de 2025:

Cotas de Fundos de Investimentos em Renda Fixa	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Bradesco Corporate FIC FI RF REF				
DI Federal Extra	03.256.793/0001-00	20,159805	590.503,649973	11.904
Total				11.904

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 31 de dezembro de 2024:

Cotas de Fundos de Investimentos em Renda Fixa	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Bradesco Corporate FIC FI RF REF DI Federal Extra	03.256.793/0001-00	17,6866624	1.078.718,2874634	19.079
Total				19.079

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$ 1.426 (R\$ 892 em 2024) e estão registradas na rubrica de “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

5. Cotas de fundos de investimentos Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025

Nome do Fundo	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Pátria Prime Offices - FII - Resp. Ltda.	11.260.134/0001-68	146,000000	27.442,000000	4.006
Pátria Escritórios – FII - Resp. Ltda.	09.072.017/0001-29	124,010000	4.588,000000	569
Total			32.030,000000	4.575

Em 31 de dezembro de 2024

Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliário	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Pátria Prime Offices - FII - Responsabilidade Limitada	11.260.134/0001-68	127,8600000	20.790,0000000	2.658
JS Real Estate Multigestão - FII	13.371.132/0001-71	57,0300000	40.195,0000000	2.292
V2 Prime Properties FII - FII	30.654.849/0001-40	13,1000000	45.781,0000000	600
Total			106.766,0000000	5.550

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as operações com cotas de fundos de investimento imobiliário geraram um resultado positivo de R\$ 1.059 (R\$ 129 em 2024) e estão registradas na rubrica de “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

6. Ações de companhias abertas

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não possui mais posição em ações de companhias abertas visto ter liquidado todas durante o exercício. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo registrou o montante de R\$ 2.650 com lucro na venda de ações.

Em 31 de dezembro de 2024

Ações	Espécie/Forma	Quantidade	Mercado
Allos S/A	ON	93.200	1.688
PLANOEPLANO	ON	633.400	5.808
CURY S/A	ON	91.800	1.603
Total		818.400	9.099

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as operações com ações de companhias abertas geraram um resultado positivo de R\$ 4.430 (R\$ 3.378 em 2024).

7. Investimentos em Sociedade de Propósito Específico

Em 31 de dezembro de 2025

Companhia Investida	Saldo em 31.12.2024	Ajuste a Valor justo	Saldo em 31.12.2025
CI009 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.590	5.252	17.842
Total	12.590	5.252	17.842

Em 31 de dezembro de 2024

Companhia Investida	Saldo em 31.12.2023	Aumento de participação	Venda	Resultado com venda	Troca entre ativos	Saldo em 31.12.2024
CI009 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.590		-			12.590
CI008 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.280	20.000	-	156	(45.436)	-
CI010 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.355		(5.313)	-42		-
Total	43.225	20.000	(5.313)	114	(45.436)	12.590

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

CI009 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 31 de julho de 2023 o Fundo firmou contrato de compra e venda adquirindo a integralidade de 100% das ações da CI009 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Companhia") no montante de R\$ 20.

A CI009 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF Nº 42.704.951/0001- 91, com sua sede sita Rodovia Celso Garcia Cid, Km 377 nº 5.600 – sala 42 – Gleba Fazenda Palhano – Londrina – PR. tem como objeto social a compra e venda de unidades imobiliárias próprias, incorporação, loteamento e locação de empreendimentos imobiliários próprios.

Em 16 de agosto de 2023 o Fundo deliberou pela emissão de novas 12.570.000 (doze milhões quinhentos e setenta mil) quotas, no valor de R\$1,00 cada, totalizando R\$12.570. Nesta data, o Fundo integralizou o montante de R\$ 2.570.

Em 14 de setembro de 2023 o Fundo integralizou o montante de R\$ 2.500 representado por 2.500.000 cotas já subscritas anteriormente.

Em 10 de outubro de 2023 o Fundo integralizou o montante de R\$ 7.500 representado por 7.500.000 cotas já subscritas anteriormente.

Visto a SPE ainda estar em fase pré operacional no exercício de 2023, a mesma não produziu resultados, ainda não demonstrando efeitos de atualização por equivalência patrimonial.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Administração do Fundo em conjunto com o Gestor, contrataram a IRKO Hirashima Consultoria Empresarial Ltda. ("IRKO") para apoiar na documentação técnica do processo de avaliação do valor justo do investimento. No estudo, foi elaborada uma análise dos fluxos de dividendos já realizados e, principalmente, dos fluxos ainda esperados a partir das projeções de resultados. Após validações o valor justo da SPE foi atualizado para R\$ 17.842 gerando ajuste a valor justo positivo no montante de R\$ 5.252.

8. Estoques

8.1. Imóveis para venda em construção e acabados

Movimentação dos exercícios

Em 31 de dezembro de 2025

IN 516	Descrição	31/12/2024	Reclassif icação para IVA	Aquisição	Venda	Custos incorporados	Lucro	31/12/2025
		Imóveis em estoque		Propriedade para investimento	Propriedade para investimento		venda de imóveis	Imóveis em estoque
IVA	Rua Martinho Lutero 99	3.896	-	-	(6.451)	-	2.555	-
IVA	Rua João Huss 520	3.452	-	-	(6.814)	-	3.717	355
IVA	Patio Malzoni 32	46.964	-	-	(22.605)	40	7.171	31.570
IVC	Altos CJ 22b/32b/41b	10.621	-	-	-	19	-	10.640
IVC	Paineiras casa 4 e 8	-	-	8.583	-	342	-	8.925
IVA	IRA-R Minas Prata,30	-	29.911	-	(7.000)	-	1.018	23.929
Total:		64.933	29.911	8.583	(42.870)	401	14.461	75.419

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 31 de dezembro de 2024

IN 516	Descrição	31/12/2023	Aquisição	Venda		Custos	Lucro	31/12/2024
		Imóveis em	Propriedade	Propriedade	Propriedade			Imóveis em
		estoque	para investimento	para investimento	para investimento	incorporados	venda de	estoque
IVA	Rua Martinho Lutero 99	8.912	-	-	8.424	-	3.408	3.896
IVA	Rua João Huss 520	9.241	-	-	12.529	-	6.740	3.452
IVA	Patio Malzoni 32	-	45.436	-	-	1.528	-	46.964
IVC	Altos CJ 22b/32b/41b	-	10.243	-	-	378	-	10.621
Total:		18.153	55.679	(20.953)		1.906	10.148	64.933

IVC – Imóveis para venda em construção

IVA – Imóveis para venda acabados

IRA – Imóveis para renda acabados

Os ativos adicionados neste exercício estão sendo contabilizados pelo seu valor de custo de aquisição sendo essa a melhor estimativa de valor, visto que a aquisição dos mesmos, junto a partes independentes, ocorreu em data próxima ao encerramento do exercício corrente de 2024.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os imóveis estão apresentados pelo valor de aquisição acrescidos dos custos incorporados durante o exercício.

Abaixo o detalhamento das propriedades.

Martinho Lutero 99

Em 19 de agosto de 2022, o Fundo firmou instrumento particular de promessa de compra e venda da fração ideal do solo e contrato de construção de unidade imobiliária com a Janet Empreendimentos Imobiliários S.A., (“Venderora”), pelo montante total de R\$ 13.215. Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou o montante de R\$ 12.672 a título de valores à pagar.

O Imóvel possui as seguintes características e confrontações: “Lote nº 36-C, com área de 4.368,48 m2, da subdivisão da Fazenda Palhano, desta cidade, com as seguintes divisas: “Principiando em um marco na divisa do alinhamento predial da Rua Shigueyasu Ymagawa e Lote nº 35, deste ponto segue-se rumo NW 05º39’43” SE medindo 52,699 metros, confrontando-se com o Lote nº 35, até outro marco na divisa entre o Lote nº 35 e Lote 36-B no rumo NW 6º30’00”SE medindo-se 57,32 metros, daí segue no rumo NW 6º30’11” SE medindo-se 37,67 metros confrontando-se com a Rua Matinho Lutero, segue em curva de ratio 6,00 metros e distância de 9,49 metros, deste ponto segue confrontando-se com a Rua Shigueyasu Ymagawa no rumo SW 82º51’16”NE e distância de 86,566 metros, onde vai ter o ponto de partida da descrição”; matriculado sob o nº 80.137 do Registro Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Londrina (PR), Indicação Fiscal nº 0602005310332.0001.

O valor total devido pelo Fundo a título de aquisição do imóvel foi segregado em 6 parcelas, cuja sua última parcela foi liquidada no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 conforme estipulado no contrato pelo montante de R\$ 543.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI e cartório, no montante de R\$ 346.

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o fundo liquidou as unidades 1003, 1701, 302, 503, 504, 603, 604 e 802 gerando um resultado com a venda no montante de R\$ 3.962.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo vendeu as unidades 404,601, 1203, 1301, 2404, 2502, 2503, 2504 e 2701 pelo montante de R\$ 8.424, gerando um resultado positivo com a venda no montante de R\$ 3.408.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo vendeu seu investimento no imóvel pelo montante de R\$ 6.451 gerando o lucro de R\$ 2.555 registrado em “Lucro com Venda de Imóveis”.

Rua João Huss 520

Em 19 de agosto de 2022, o Fundo firmou instrumento particular de promessa de compra e venda da fração ideal do solo e contrato de construção de unidade imobiliária com a Roslyn Empreendimentos Imobiliários S.A., Venderora, pelo montante total de R\$ 10.233, Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou o montante de R\$ 9.482.

O Imóvel possui as seguintes características e confrontações: “Lote nº 6A-1B-1, com área de 3.057,24 m2, situado no Parque San Pablo, desta cidade, com as seguintes divisas: “Ao Norte com o lote 6A-1B- 2 no rumo SW 89°19'04” NE - 52,86 metros; ao Leste com o lote 6 A-2, no rumo NW 3° 30” SE - 61,27 metros; ao Sul com a Rua João Huss, no rumo SE 86°42' NW - 30,62 metros e ainda em desenvolvimento de curva de 19,45 metros e raio de 228,32 metros; ao Oeste com o lote 8, no rumo SE 6°30' NW - 58,91 metros”; matriculado sob o nº 60.110 do Registro Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Londrina (PR), Indicação Fiscal nº 0602012921200-0001.

O valor total devido pelo Fundo a título de aquisição do imóvel foi segregado em 6 parcelas, cuja sua última parcela foi liquidada no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 conforme estipulado no contrato pelo montante de R\$ 751.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo vendeu as unidades 1001, 1002, 1402, 1602, 1603, 1605, 1801, 1805, 1807, 1809, 1901, 1904, 1905, 1908, 1909, 2002, 2004, 2005, 2006, 2106, 301, 305, 408, 505, 507, 605, 607, 804 e 807 pelo montante de R\$ 12.529, gerando um resultado positivo com a venda no montante de R\$ 6.740.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo vendeu as unidades 1503, 2001, 2009, 1507, 1903, 1607, 1608, 1701, 1403, 1803, 1902, 503, 308 e 2204 , pelo montante de R\$ 6.814, gerando um resultado positivo com a venda no montante de R\$ 3.717.

Pátio Malzoni cj 32/33/34

Em 18 de dezembro de 2024, através da dissolução da Companhia CI008 Empreendimentos Imobiliários Ltda. o Fundo recebeu os imóveis do Edifício Condomínio Pátio Victor Malzoni, bloco Torre Norte, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, sob as matrículas nº 183. 552, 183.553 e 183.554, registrando pelo montante de R\$ 45.436.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI e cartório, no montante de R\$ 1.528.

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo vendeu o imóvel sob a matrícula 183.552 pelo montante de R\$ 22.605 registrando o resultado com a venda no montante de R\$ 7.171.

Altos CJ

Em 31 de julho de 2024 o Fundo adquiriu, três unidades residencias 22B, 32B e 41A no empreendimento Altos Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.407.333/0001-02 - O Empreendimento está situado na Rua Ampelio Dionizio Zocchi, 136, Bairro Cidade Jardim, CEP 05614-060 , 13º Sub-distrito, Butantã, Capital de São Paulo, matrícula 112.651 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo montante e R\$ 4.000. O montante de R\$ 4.000 foi dado como sinal na compra, o restante do valor está segregado em 30 parcelas de R\$ 200 reajustadas por INCC, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram pagas 5 parcelas, totalizando R\$ 1.020.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, cartório e assessoria jurídica, no montante de R\$ 378.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, cartório e assessoria jurídica, no montante de R\$ 19. A conclusão das obras está prevista para acontecer em janeiro de 2027.

Paineiras Casa 4 e 8

O Fundo adquiriu o imóvel “Paineiras Casa 4 e 8”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Ana Viêira de Carvalho, S/N, Morumbi, CEP 04533-085, no 30º Subdistrito Ibirapuera, e é objeto da matrícula nº 138.599 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo montante de R\$ 8.583.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, cartório e assessoria jurídica, no montante de R\$ 342. A conclusão das obras está prevista para acontecer em dezembro de 2026.

Rua Minas Prata,30

Em novembro de 2023 o Fundo adquiriu através de leilão o imóvel pelo montante de R\$18.297. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, no montante de R\$ 612.

Segue abaixo a composição dos imóveis adquiridos:

Unidade	Matrícula	Área Privativa	Área Total	Vaga de Garagem	Valor
22	169.024	287,610 m²	679,531 m²	12	3.782
31	169.025	287,610 m²	679,531 m²	12	3.782
32	169.026	287,610 m²	679,531 m²	12	3.782
41	169.027	287,610 m²	679,531 m²	12	3.782
42	169.028	287,610 m²	679,531 m²	12	3.781
Total:					18.909

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em custos com assessoria jurídica, no montante de R\$ 55.

Em 23 de dezembro de 2024 foi lavrada a escritura de compra e venda do conjunto 32, sendo sua forma de aquisição em 30 parcelas de R\$ 183.

Para fins de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e atualização do valor justo do imóvel, o Fundo contratou a companhia especializada Binswanger Brazil Ltda. O método adotado foi a Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda.

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

O método da capitalização da renda, "Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis". Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda.

Após avaliação da companhia, o valor do imóvel foi registrado no montante de R\$ 29.911, gerando um resultado com ajuste a valor justo no montante de R\$ 10.947.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Administração do Fundo reclassificou o imóvel de imóvel para renda acabado (IRA) para imóvel para venda acabado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo vendeu a unidade 22, pelo montante de R\$ 7.000, gerando um resultado positivo com a venda no montante de R\$ 1.018.

Recebimento de aluguel

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 6.228 (R\$ 3.591 em 2024) a título de receita com aluguel.

Em 07 de janeiro de 2025 o Fundo recebeu a primeira parcela referente a venda do conjunto 32 do Edifício Plaza JK. O valor será recebido em 30 parcelas mensais consecutivas reajustadas pelo CDI acumulado no período. A escritura tem cláusula resolutiva expressa, ou seja, no evento de não pagamento e não havendo cura no prazo estabelecido, a escritura será rescindida. O valor total de venda sem reajuste é de R\$5.500

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

9. Propriedades para investimento

Movimentação do exercício

Em 31 de dezembro de 2025:

IN 516	Descrição	31/12/2024	Custos incorporados	Lucro venda de imóveis	Ajuste a valor justo	31/12/2025
		Propriedades para Investimento				Propriedades para investimento
TER	Av. Europa, 130	14.377	108	-	-	14.485
IVA (*)	R. Minas Prata, 30	29.911	-	-	-	-
Total:		44.288	-	-	-	14.485

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o imóvel foi reclassificado de imóvel para renda acabado (IRA) para imóvel para venda acabado.

31 de dezembro de 2024:

IN 516	Descrição	31/12/2023	Custos incorporados	Lucro venda de imóveis	Ajuste a valor justo	31/12/2024
		Propriedades para investimento				Propriedades para investimento
IRA	Av. Europa, 130	8.647	26	-	5.704	14.377
IRA	R. Minas Prata, 30	18.909	55	-	10.947	29.911
Total:		27.556	81	-	16.651	44.288

Av. Europa, 130

Em novembro de 2023 o Fundo adquiriu através de leilão o imóvel pelo montante de R\$ 8.366. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, no montante de R\$ 281.

Segue abaixo as especificações do imóvel adquirido:

Unidade	Matrícula	Área Privativa	Área Total	Vaga de Garagem	Valor
-	43.141	1.315 m²	1.315 m²	-	8.647
Total:					8.647

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em custos com assessoria jurídica, no montante de R\$ 26.

Para fins de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e atualização do valor justo do imóvel, o Fundo contratou a companhia especializada Binswanger Brazil Ltda. O método adotado foi a Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda.

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

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

O método da capitalização da renda, "Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis". Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda.

Após avaliação da companhia, o valor do imóvel foi registrado no montante de R\$ 14.377, gerando um resultado com ajuste a valor justo no montante de R\$ 5.704.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em custos com assessoria jurídica, no montante de R\$ 108.

10. Principais fatores de risco

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (a) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (b) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (c) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos do Fundo:

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os FIIs representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos: O Administrador e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador e/ou para o Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas quotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, observado o limite de concentração estabelecido neste Regulamento. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (a) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (b) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (c) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93 estabelece que a receita operacional dos FII's é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os FII's são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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

Risco dos Ativos Imobiliários:

Risco de exposição associado à locação e à venda de imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode ser influenciada pela oferta e procura de bens imóveis em determinadas regiões, pela demanda por locações dos imóveis e pelo grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo possam ser frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelos Cotistas podem tornar-se menos lucrativas. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, lajes corporativas e terrenos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo,

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

Riscos de Fraude e Evicção: A transferência dos imóveis para a carteira do Fundo pode ser contestada por credores do vendedor do imóvel se, em razão da venda do imóvel, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores podem pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, a transferência de um imóvel pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre tal imóvel que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do imóvel pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do imóvel, ou na transferência

do imóvel ao Fundo ou do Fundo para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data o registro da venda do imóvel no órgão competente, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o Administrador ou o Gestor não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade aos Cotistas, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos Referentes à Primeira Emissão:

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III da

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Resolução CVM 175/22.. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Outros Riscos:

Risco Operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

11. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

A Classe não se divide em Subclasses.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio do Fundo está composto por 126.319 cotas, com valor unitário de R\$ 810,794177 totalizando R\$ 102.419 (126.319 cotas, com valor unitário de R\$ 1.219,979652 totalizando R\$ 144.197 em 2024).

11.1 Emissão, resgate e amortização de cotas

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

No âmbito da Primeira Oferta de Cotas, serão emitidas no mínimo 50.000 cotas e no máximo 500.000 cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000 e o montante máximo de R\$ 500.000. As Cotas eventualmente não subscritas no âmbito da Primeira Oferta serão canceladas pelo Administrador, desde que observado o montante mínimo acima.

No âmbito da Primeira Oferta de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será de R\$ 1.000,00 por cota.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 25.685,000000 cotas no montante de R\$ 25.685.

Não houve emissão de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

O Fundo poderá realizar amortizações de Cotas somente durante o Período de Desinvestimento, sendo que durante tal Período de Desinvestimento poderão ocorrer até 6 (seis) amortizações durante cada exercício social. As amortizações deverão ser recomendadas pelo Gestor e aprovadas pelo Administrador. O pagamento das amortizações das Cotas do Fundo deverá respeitar os prazos e condições de liquidez a que estejam sujeitos os ativos componentes da carteira do Fundo.

Não é permitido o resgate das Cotas por se tratar de um fundo fechado.

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve amortização de cotas no montante de R\$ 45.474. Não houve amortização de cotas no exercício de 2024.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve resgates de cotas.

12. Negociação das cotas

Depois de as cotas estarem subscritas e integralizadas, os cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3, observadas as eventuais restrições à negociação decorrentes da modalidade de oferta pública de distribuição das cotas que tenham sido realizadas.

O Fundo possui cotas registradas para negociação na B3 sob o código CFII11. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram negociadas cotas no mercado secundário.

13. Remuneração da administração

A Taxa de Gestão da Classe corresponderá aos seguintes valores:

a) Durante o Período de Investimento, o somatório dos seguintes valores: (i) 1,00% (um por cento) ao ano calculado sobre o Capital Comprometido; e (ii) 0,87% (oitenta e sete por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe, considerando para tanto os valores efetivamente integralizados pelos Cotistas no Fundo, ou seja, o cálculo considerará os valores disponíveis no Fundo, acrescido do valor da carteira, somado aos valores a receber, subtraídas as exigibilidades.

b) Durante o Período de Desinvestimento, 1,87% (um e oitenta e sete por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe.

Caso haja a necessidade de prorrogação do Prazo de Duração pela Assembleia de Cotistas para o desinvestimento dos Ativos Imobiliários investidos pela Classe, durante o período de referida prorrogação a Taxa de Gestão devida passará a observar o valor de até 0,87% sobre o Patrimônio Líquido da Classe, sendo que os prestadores de serviços do Fundo permanecerão no exercício de suas respectivas funções, salvo decisão diversa da Assembleia de Cotistas. Para fins da prorrogação de que trata este item, não se considera o prazo adicional de 1 (um) ano de prorrogação que poderá ocorrer a critério dos Gestor, nos termos da definição de Prazo de Duração do Regulamento, em especial deste Anexo da Classe.

A Taxa de Administração, cobrada pelos serviços de administração e escrituração, corresponde à remuneração de 0,117% (cento e dezessete milésimos por cento) ao ano calculada sob o Patrimônio Líquido da Classe e devida à Administradora.

A Taxa de Administração deverá observar o valor mínimo de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) mensais, no caso de os percentuais indicados na Cláusula 6.2. não atingirem tal valor.

A remuneração mínima devida a título de Taxa de Administração será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IGP-M, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

A Taxa de Máxima de Custódia, cobrada pelos serviços de custódia, corresponde à remuneração de 0,013% (treze milésimos por cento) ao ano calculada sob o Patrimônio Líquido da Classe e devida ao Custodiante.

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A Taxa de Custódia deverá observar o valor mínimo de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais, no caso de os percentuais indicados na Cláusula 6.3. não atingirem tal valor.

A remuneração mínima devida a título de Taxa de Custódia será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IGP-M, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

Além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, será cobrada Taxa de Performance, devida somente à Gestora, na hipótese de a Classe atingir a rentabilidade a seguir descrita.

A Taxa de Performance será apurada e calculada, individualmente em relação a cada Cotista, e corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder a variação de 100% (cem por cento) do IPCA + 5% (cinco por cento) do período, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão.

A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente e seu pagamento será realizado quando da ocorrência dos seguintes eventos (“Eventos”): (i) liquidação da Classe e do Fundo; (ii) término do Prazo de Duração da Classe e do Fundo ou da prorrogação deste aprovada pela Assembleia de Cotistas; e/ou (iii) substituição ou destituição da Gestora. A Taxa de Performance será devida ainda que ocorra a entrega de Ativos Imobiliários aos Cotistas.

A Taxa de Performance deverá ser paga pela Classe à Gestora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após a ocorrência de qualquer dos Eventos.

As Taxas de Administração, Custódia e Gestão e, quando aplicável, de Performance serão calculada e provisionada diariamente na base 1/252 (um, duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor do Capital Comprometido e/ou do Patrimônio Líquido da Classe do Dia Útil anterior, conforme o caso, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Não serão cobradas dos Cotistas taxa de ingresso ou taxa de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriado o montante de R\$ 170 (R\$ 165 em 2024) a título de taxa de administração, R\$ 2.417 (R\$ 2.492 em 2024) a título de taxa de gestão, R\$ 19 (R\$ 18 em 2024) a título de taxa de custódia e R\$ 7.744 a título de taxa de performance (não houve em 2024).

14. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Catuai Gestora de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM.

15. Custódia dos títulos em carteira

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

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Os títulos públicos que são lastro das operações compromissadas estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

16. Partes relacionadas

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

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2025		31.12.2024	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidades	Singulare CTVM	4		8	
Aplicações interfinanceira de liquidez	Singulare CTVM	1.498	255	946	99

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2025		31.12.2024	
		Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare CTVM	(14)	(170)	(14)	(165)
Taxa de Custódia	Singulare CTVM	(2)	(19)	(2)	(18)
Taxa de Gestão	Catuaí Gestora	(164)	(2.417)	(231)	(2.492)

17. Principais encargos debitados ao Fundo

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

Encargos	31/12/2025	% do PL médio	31/12/2024	% do PL médio
Taxa de administração	(170)	(0,13)	(165)	(0,15)
Taxa de gestão	(2.417)	(1,87)	(2.492)	(2,22)
Taxa de performance	(7.744)	(6,01)	-	-
Taxa de custódia e auditoria	(105)	(0,08)	(74)	(0,07)
Despesas com Consultores Especializados	(40)	(0,03)	(88)	(0,08)
Despesas com Consultoria Jurídica	(19)	(0,01)	(36)	(0,03)
Taxa de fiscalização – CVM	(20)	(0,02)	(17)	(0,02)
Despesas de condomínio	(115)	(0,09)	(561)	(0,50)
Despesas tributárias	(1.018)	(0,79)	(520)	(0,46)
Despesas com Imóveis	(1.837)	(1,43)	-	-
Outras despesas (i)	(2.313)	(1,79)	(1.351)	(1,20)
Total:	(15.798)	(12,26)	(5.304)	(4,72)
Patrimônio líquido - Médio	128.905		112.294	

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- (i) Refere-se majoritariamente a despesas com comissões (R\$ 2.015 em 2025 e R\$ 1.053 em 2024).

18. Rentabilidade

Data	PL Médio	Valor da cota Subordinada	Valor da cota teórica	Rentabilidade % (*)
31/12/2025	128.905	749,487994	1.090,419809	(10,62)
31/12/2024	112.294	1.219,979653	1.219,979653	20,68

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 14,33% (24,92% em 2024).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) é de 17,53% (3,78% em 2024).

19. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

O Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, 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 e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, e conforme orientação da Gestora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Os pagamentos da amortização e dos rendimentos do Fundo serão realizados em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível – TED, crédito na conta corrente de titularidade de cada cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Rendimentos a distribuir	Exercício de 2025
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	33.892
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(8.058)
(=) Lucro líquido apurado no semestre segundo o regime de competência	25.834
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(8.191)
(-) Valores a receber por venda de ações	(2.932)
(-) Ajuste a valor justo	(5.252)
(-) Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM	(7)
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	4.682
(+) Outros valores a pagar	4.682
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	22.325
Rendimentos a Distribuir	22.137
Total pago aos cotistas referente ao semestre anterior	9.910
Total pago aos cotistas no semestre atual	16.705
Total de rendimentos distribuído	26.615
Rendimentos provisionados a distribuir	5.432
% Distribuído no semestre	99,16%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo distribuiu o montante de R\$ 26.615 (R\$ 11.271).

20. Política de divulgação das informações

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

21. Legislação tributária do Fundo

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

a) Cotistas - Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Fundo sujeito a regra geral

I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

II) Curto prazo

- Estes fundos são tributados em dois momentos:
- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.
- Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.
- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

A Administradora e os responsáveis pela governança do Fundo consideram que os honorários de auditoria do fundo são compatíveis com os de mercado, não geram dependência do auditor e não afetam a sua independência profissional. Adicionalmente, não são relevantes no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e estão sendo registrados na rubrica de despesas com auditoria e custódia.

23. Deliberações em assembleia

Em instrumento particular de alteração do Regulamento realizado em 26 de junho de 2025 foi aprovada a seguinte deliberação:

Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, adaptando este nos termos da RCMV 175 e Anexo Normativo III, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, o qual passará a vigor com a redação constante no Anexo I ao presente instrumento ("Regulamento"), incluindo, sem limitação, (a) a forma de comunicação que será utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 175/22; (b) segregação de taxas de administração e gestão e inclusão do descritivo sobre a taxa máxima de distribuição; (c) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classes e subclasses; (d) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com RCMV 175; (e) a ratificação de que a responsabilidade dos cotistas será ilimitada, observado que tal responsabilidade, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente 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 RCMV nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE; (f) atualização normativa no inteiro teor do Regulamento; e (g) demais adaptações à Resolução CVM 175/22, no que for aplicável.

As deliberações constantes neste instrumento passarão a vigorar a partir de 26 de junho de 2025, data de divulgação na CVM.

24. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

25. Outros assuntos

No dia 6 de novembro de 2025 foi publicado no Diário Oficial da União, seção 3 página 212, no item 294590 a aprovação da incorporação da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ 62.285.390) pela QI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ 46.955.383), mediante versão da totalidade de seu patrimônio e consequente extinção, sucedendo-lhe a incorporadora em todos os direitos e obrigações; cancelamento da autorização para funcionamento da sociedade incorporada; transferência do controle direto

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

para QI Holding Financeira Ltda. (CNPJ 40.852.432); mudança de denominação social para QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (AGEs de 12.9.2025). Decisão: Chefe. Data: 03.11.2025.

Sendo assim, os Fundo antes administrados pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Empresa Incorporada”) passam a ser administrados pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Empresa Incorporadora”).

26. Eventos subsequentes

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

Contador

Ricardo Cavallari da Silva

CRC: SP-322316/O-5

Diretor responsável

Daniel Doll Lemos

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 4143B37F-34E3-4AF0-B7B9-899F08A7E7DE

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: Demonstrações Financeiras - CF3 Fundo de Investimento Imobiliário

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 40

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Weslei de Mello

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

weslei.mello@pwc.com

Endereço IP: 134.238.159.42

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Weslei de Mello

Local: DocuSign

30 de março de 2026 | 18:58

weslei.mello@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

30 de março de 2026 | 19:10

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Carlos Peres

carlos.peres@pwc.com

Sócio

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SyngularID Multipla

Assunto: CN=Carlos Alexandre

Peres:11681406845

Assinatura

DocuSigned by:

Carlos Peres

FDD4145B88A8490...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.56.5.228

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularid-multipla.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 30 de março de 2026 | 19:03

Visualizado: 30 de março de 2026 | 19:10

Assinado: 30 de março de 2026 | 19:10

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Gabrielli Schereiber

Copiado

Enviado: 30 de março de 2026 | 19:03

gabrielli.schereiber@pwc.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 19 de dezembro de 2024 | 20:38
ID: 0648f819-7af8-4b09-8d7a-52361c896784
Nome da empresa: PwC

Weslei de Mello
weslei.mello@pwc.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Copiado

Enviado: 30 de março de 2026 | 19:10
Visualizado: 30 de março de 2026 | 19:10
Assinado: 30 de março de 2026 | 19:10

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da DocuSign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	30 de março de 2026 19:03
Entrega certificada	Segurança verificada	30 de março de 2026 19:10
Assinatura concluída	Segurança verificada	30 de março de 2026 19:10
Concluído	Segurança verificada	30 de março de 2026 19:10

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para:

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.