LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.449.574/0001-26

(Administrado pela QORE Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ: 62.264.924/0001-52)

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanço Patrimonial	6
Demonstração do Resultado do Exercício	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto	9
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	10

BGM AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Luigi Galvani, 42 – 3º. Andar
Conjunto 35 – Cidade Monções
São Paulo – CEP:.04575-020 - SP

Central: Tel.: (11) 94511-1709
Internet: www.bgmauditores.com.br

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 10 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário, pois, devido à relevância dos assuntos descrito na seção a seguir intitulada "Base para Abstenção de Opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para Abstenção de Opinião

Saldos Iniciais e Ausência de Demonstrações Financeiras de Transferência

Conforme nota explicativa nº 20 às demonstrações financeiras, houve a transferência de Administradora a partir de 10 de novembro de 2025. A Administradora anterior está em processo de liquidação pelo Bacen, não sendo possível obter a autorização para a revisão dos papéis de trabalho dos auditores anteriores, nem a realização de quaisquer outros procedimentos que nos permitissem obter conforto sobre os saldos iniciais. Adicionalmente, até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras de transferência de administração. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os saldos iniciais das demonstrações financeiras do exercício atual conforme determina a NBC TA 510 Trabalhos Iniciais – Saldos Iniciais.

Dessa forma, em função das limitações na extensão dos procedimentos de auditoria citadas acima, não nos foi possível emitir opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos

Valores Correspondentes ao Exercício Anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 01 de janeiro a 16 de setembro de 2024, foram auditadas por outros auditores independentes, cujos relatórios de auditoria foram emitidos em 31 de março de 2025, sem ressalvas.

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 imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para Abstenção de Opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 16 de abril de 2026

BGM Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2SP047233/O-0



Aquiles Bergamini
Contador CRC 1SP156763/O-0

LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:35.449.574/0001-26
Administrado pela QORE Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ: 62.264.924/0001-52)

Balanço Patrimonial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades		38	0,06%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		1.056	1,67%	6.904	10,85%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário		14.894	23,62%	14.654	23,03%
		15.988	**25,36%**	**21.558**	**33,88%**
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas		52.905	83,91%	42.158	66,86%
		52.905	**83,91%**	**42.158**	**66,86%**
Total do ativo		**68.893**	**109,26%**	**63.716**	**100,14%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração		10	0,02%	73	0,11%
Taxa de gestão		69	0,11%	12	0,02%
Taxa de escrituração e custódia		2	0,00%	5	0,01%
Negociação e intermediação de valores		5.759	9,13%		0,00%
		5.840	**9,26%**	**90**	**0,14%**
Total do passivo		**5.840**	**9,26%**	**90**	**0,14%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		58.136	92,20%	58.136	91,37%
Lucros (prejuízos) acumulados		4.917	7,80%	5.490	8,63%
Total do patrimônio líquido		**63.053**	**100,00%**	**63.626**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**68.893**	**109,26%**	**63.716**	**100,14%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:35.449.574/0001-26
Administrado pela QORE Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ: 62.264.924/0001-52)

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		240	(499)
Equivalência patrimonial		-	439
		240	**(60)**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**240**	**(60)**
Resultado com outros títulos e valores mobiliários			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		188	617
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(12)	
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		-	
		176	**617**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria e auditoria		(36)	(42)
Taxa de escrituração e custódia		(3)	(28)
Taxa de administração		(141)	(249)
Taxa de gestão		(793)	(810)
Taxa de fiscalização da CVM		(13)	(13)
Outras despesas operacionais		(3)	-
Despesas com sistemas financeiro		-	(9)
		(989)	**(1.151)**
Resultado do exercício		**(573)**	**(594)**
Quantidade de cotas em circulação		**58.162.833**	**58.162.833**
Lucro por cota - R$		**(0,01)**	**(0,01)**
Valor patrimonial da cota - R$		**1,08**	**1,09**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:35.449.574/0001-26
Administrado pela QORE Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ: 62.264.924/0001-52)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**58.136**	**6.550**	**64.686**
Resultado do exercício		-	(594)	(594)
Distribuição de rendimentos		-	(466)	(466)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**58.136**	**5.490**	**63.626**
Resultado do exercício		-	(573)	(573)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**58.136**	**4.917**	**63.053**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:35.449.574/0001-26
Administrado pela QORE Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ: 62.264.924/0001-52)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(573)	(594)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste valor justo - equivalência patrimonial	-	(439)
Resultado ajustado	**(573)**	**(1.033)**
Redução/aumento em cotas de fundo	5.608	(403)
Aumento em adiantamento para futura aquisição de participação		3.300
Aumento/redução em participação societária	(4.988)	(1.376)
Aumento/redução em taxa de administração a pagar	(63)	(12)
Aumento/redução em taxa de gestão a pagar	57	7
Aumento/redução em outros valores a pagar	(3)	(18)
		-
Caixa líquido das atividades operacionais	**38**	**465**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	-	(466)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**(466)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**38**	**(1)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**-**	**1**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**38**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

1. Contexto operacional

O Lote M2 Fundo de Investimento em Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 27 de setembro de 2019 e iniciou suas atividades em 04 de março de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e destina-se a receber aplicações de investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação vigente.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos ativos imobiliários, ou (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições vigentes.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas, Classe esta que não terá subclasse de cotas.

As aplicações nessa Classe de cotas não são garantidas pela Administradora, por qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 16 de abril de 2026.

A moeda funcional do utilizada nas atividades dessa Classe de investimento é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado

utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

3.5. Participação societária

Para as ações sem cotação em mercado, as ações são contabilizadas pelo custo de aquisição ou pelo valor justo, com base a laudo de avaliação elaborado por consultor independente.

3.6. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não possui caixa e equivalentes de caixa (em 2024, o Fundo não possuia caixa e equivalentes de caixa).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo detém cotas de fundo de investimento imobiliário, conforme demonstrado abaixo:

	2025	2024
Cotas de FII	**Valor Justo**	**Valor Justo**
IC Loteamentos e Recebíveis FII	14.894	14.654
Total	**14.894**	**14.654**

O IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário (“IC Loteamento e recebíveis”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é destinado a investidores em gerais. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento em ativos imobiliários e/ou outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do fundo e (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu resultado com Resultado com cotas de fundo imobiliário no montante de R$ 240 (Negativo em R$ 499 em 2024).

5.2. Sociedade de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo detém participações no capital de sociedades, conforme demonstrado abaixo:

Notas explicativas às demonstrações contábeis

SPE	2025 Valor Justo	2024 Valor Justo
Land Lote M2	52.905	42.158
Total	**52.905**	**42.158**

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	**42.158**	**40.343**
Aportes	5.006	1.376
Equivalência patrimonial	5.741	439
Saldo Final	**52.905**	**42.158**

a) Características

O Fundo é detentor de 100% das cotas da Land Lote M2, que tem por objeto social: (i) Holdings de instituição não-financeiras; (ii) Incorporação de empreendimentos imobiliários. A sede da sociedade é na Rua Fidêncio Ramos, Vila Olimpia, nº 195, São Paulo/SP. As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram auditadas e o relatório emitido em 10 de dezembro de 2025, com opinião sem ressalvas.

5.3. Adiantamento para futura aquisição de participação

Em 23 de março de 2020, o Fundo firmou Compromisso de Compra e Venda de Participações Societárias, com os controladores de diversas empresas integrantes do Grupo Cemara ("Vendedores"), loteadora atuante no interior paulista. Por referido acordo, após uma série de condições precedentes e completos processo de "due dilligence", o FII Lote M2 passaria a deter cerca de 40% - percentual exato a ser apurado após o cumprimento das condições precedentes e análise da "due dilligence" – de 14 (quatorze) sociedades de propósito específico ("SPEs"). Em referida transação, o FII Lote M2 arcaria com parcelas mensais pela compra da aquisição societária, com o compromisso dos Vendedores de aportar parte desses valores nos empreendimentos/SPEs, a fim de garantir o fluxo de caixa e a continuidade operacional destes. A natureza destes pagamentos, nos termos de contrato firmado entre as partes, é de sinal.

Até o término de 2021, os Vendedores e o Grupo Cemara não lograram êxito em cumprir todas as condições precedentes. Após notificações do FII Lote M2, as Partes entraram em renegociação, que que culminaram com a devolução parcelada dos recursos, de modo que em 2022 foram devolvidos R$ 22.200. Para conclusão, o FII deve receber R$ 8.300. Conforme fato relevante publicado em 31 de outubro de 2022 o Fundo realizou processo de desinvestimento no Grupo Cemara, que gerará um impacto positivo no caixa do Fundo de R$ 29.501 que corresponde à devolução de todo o valor investido, líquido de despesas, acrescido de 16,60%. O pagamento do valor despendido será realizado da seguinte forma: R$ 22.200 na data de 28 de outubro de 2022; e (ii) R$ 8.300 no prazo de até 04 de dezembro de 2022.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve adiantamento para futura aquisição de participação.

6. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	2025	2024
Cotas de FII	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Lodge Fundo de Investimento RF Crédito Privado	1.056	-
Total	**1.056**	**-**

O Lodge Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado (“Fundo”) iniciou suas operações em 19/01/2022, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. O Fundo destina-se a receber aplicações exclusivamente de um grupo reservado de investidores profissionais, nos termos da regulamentação vigente, que tenham entre si vínculo societário ou pertençam ao mesmo grupo econômico. O Fundo é classificado como “Renda Fixa”, de acordo com a regulamentação em vigor, tendo como principal fator de risco a variação da taxa de juros domésticas e/ou de índices de preços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu resultado com Resultado com cotas de fundo de renda fixa no montante de R$ 188 (R$ 617 em 2024).

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário 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 a

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Principais fatores de riscos

(i) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo e/ou o valor das Cotas do Fundo poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a Carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na Carteira do Fundo.

(ii) Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo investirá em Ativos vinculados, direta ou indiretamente a atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Medidas e intervenções do governo brasileiro nas políticas econômica, monetária e cambial, entre outras medidas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar negativa e significativamente a economia, os Ativos e o mercado de capitais nacional e, consequentemente os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. 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. O Fundo também está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que

modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da Carteira do Fundo e distribuição aos cotistas o valor a ser distribuído ao cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, a Administradora e a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

(iii) Risco resultante do impacto de pandemia mundial

Caso venha a ocorrer algum surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, volatilidade dos mercados financeiros e de capitais, inacessibilidade ou restrição do acesso

aos mercados financeiros e de capitais, redução ou falta de capital de giro, inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, waivers, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos investidos pelo FUNDO e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do FUNDO.

(iv) 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 Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(v) Risco de Liquidez e Descontinuidade do Investimento e Descasamento de Prazos

Os Fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Os Fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas de emissão do Fundo poderão ser distribuídas exclusivamente a investidores profissionais, os Cotistas deverão observar as restrições de alienação no mercado secundário de cada oferta de Cotas conforme a regulamentação vigente à época da respectiva oferta.

Adicionalmente, determinados Ativos da Carteira da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

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. Dessa forma, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber Ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, 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.

(vi) Risco do Investimento nos Ativos

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de poderem ser de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora ou para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos ou outros Ativos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

(vii) Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da Carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que compõem a Carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da Carteira em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da Carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora ou a Gestora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

(viii) Riscos de Concentração da Carteira

O Fundo investirá preponderantemente em Ativos Alvo, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras sobre Fundos de investimento imobiliário. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. 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.

Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

(ix) Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Alvo e/ou os Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo Cotista que optar pelo desinvestimento.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(x) Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a Carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a Carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores, 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, o que também pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua 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.

(xi) Risco quanto à Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão investidos em Ativos Alvo, observado o disposto na política de investimento descrita neste Regulamento, que não estão definidos no momento em que os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento da integralização das Cotas e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo.

Caso o Fundo não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Gestora. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

(xii) Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo

A propriedade de cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos Alvo subjacentes às cotas. Apesar de a Carteira 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 cotas e/ou ações pelo Fundo não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. Dessa forma, os cotistas não deverão considerar que possuem qualquer Ativo da carteira da Classe ou garantia real sobre seus investimentos.

(xiii) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

Em caso de investimento em CRI, ele inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

(xiv) Risco Inerente à Titularidade de Imóveis

Caso o Fundo venha a deter imóveis, 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. Além disso, o Fundo e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco

de ocupação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

(xv) Cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xvi) Riscos relacionados à responsabilidade dos Cotistas.

A responsabilidade dos Cotistas é ilimitada e não está circunscrita ao valor por eles subscrito. Nesse sentido, não há como garantir que os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes no Fundo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos Fundos de investimento para responder por obrigações legais ou contratuais relativas aos imóveis ou empreendimentos imobiliários dos Ativos Alvo, poderá haver o pedido de declaração da insolvência da Classe ou do Fundo. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

(xvii) Risco decorrentes de Desenquadramento prolongado

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário que se estenda por período superior ao do prazo concedido ao Fundo nos termos da regulamentação vigente, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

(xviii) Risco de não Concretização de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito de eventuais novas ofertas de cotas, existe a possibilidade de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta.

Assim, caso o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Na ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

(xix) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

(xx) O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

(xxi) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Dependendo da quantidade e da pulverização de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xxii) Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos

demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) empresas ligadas a prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (vi) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade; e (vii) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria em votação. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos acima, caso estas decidam adquirir cotas**.**

(xxiii) Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei 8.668, o Fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável à sua a receita operacional será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Como as Cotas podem ser negociadas livremente no mercado secundário, observado o Público-Alvo do Fundo, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, de modo que os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em cotas do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas, (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes ou ainda (v) desenquadramento do FUNDO às regras de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxiv) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos Fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(xxv) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas, dentre outros, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo III da Resolução 175. Quando da formalização de sua adesão ao regulamento vigente, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

(xxvi) Risco de não Aprovação de investimentos por Conflito de Interesses

Existe a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a Administradora e/ou a Gestora, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo III da Resolução 175, de Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da Administradora e/ou sociedades de seu grupo

econômico; (3) de emissão de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Gestora, bem como ativos negociados por outros Fundos sob a gestão da Gestora.

A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses prevista na Resolução 175 e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos acima, o que, pode demandar tempo e afetar a capacidade do Fundo de realizar os respectivos investimentos. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, não obstante exista na legislação e nas políticas internas da Gestora, regras que coíbem conflito de interesses, essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela assembleia geral de cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos cotistas.

Além disso, a Administradora e a Gestora exercem atividades similares em outros Fundos de investimento imobiliários e/ou em Fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

(xxvii) Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de Fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

(xxviii) 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 (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Sociedades Investidas, em decorrência de os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais Sociedades Investidas ainda estarem em fase de construção ou por outros motivos, como por exemplo, a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xxix) Risco Relativo à Concentração e Pulverização de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único cotista ou grupo de cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

(xxx) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento o ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela GESTORA de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(xxxi) Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, 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.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(xxxii) Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do FUNDO, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da Administradora ou da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

(xxxiii) Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 (seis mil reais) e R$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

(xxxiv) Riscos Relacionados aos Ativos Alvo:

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 Alvo, 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 Alvo 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 Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 Alvo, 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 da Classe.

(xxxv) Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e consequentemente os resultados do Fundo poderão e, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxxvi) Risco de Crédito dos Locatários que Celebrem Contratos com o Fundo e dos Adquirentes das Unidades dos Empreendimentos Imobiliários

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários ou dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xxxvii) 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.

(xxxviii) Risco de Despesas com Conclusão de Obras

O Fundo, como proprietário dos Ativos Alvo, poderá dispender recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do Ativo Alvo e consequentemente do Fundo.

(xxxix) Riscos Ambientais e de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, 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 Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Adicionalmente, os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os Ativos Alvo podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores).

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do FUNDO podendo afetar adversamente os resultados do FUNDO em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO.

(xl) Risco de Desapropriação

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

(xl) Risco de Tombamento

Há a possibilidade de que ocorra o tombamento, parcial ou total, dos imóveis de propriedade direta ou indireta do Fundo, ou de imóvel no entorno dos imóveis de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, ensejando a necessidade de

modificação do projeto inicialmente atribuído ao respectivo imóvel, com a consequente geração de despesas extraordinárias ao Fundo.

(xlii) 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, a Administradora 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.

(xliii) Riscos de Desvalorização dos Ativos Alvo e Condições Externas

O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais a Administradora 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 Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos Cotistas. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xliv) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(xlv) Risco de Derivativos

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem

resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xlvi) Riscos Relacionados a Produtos de Investimento Complexo

Nos termos do artigo 6º, §2º, das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Distribuição de Produtos de Investimento", os fundos de investimento imobiliário são considerados, obrigatoriamente, como produtos de investimento complexo. O conceito de produtos de investimento complexo encerra diversas características que os distinguem dos produtos de investimento conhecidos pela média dos investidores de varejo, tais como, mas não se limitando:

- Assimetria no comportamento de possíveis resultados da operação ou dos Ativos Alvo;
- Metodologia de precificação específica, dificultando a avaliação do investidor na forma ordinária de precificação de ativos;
- Índices de referência distintos dos índices usuais de mercado;
- Dificuldade de saída do investimento, em razão da baixa liquidez no Mercado Secundário e da forma de condomínio fechado obrigatória dos fundos de investimento imobiliário;
- Ausência de proteção do capital investido por meio de garantias específicas atribuídas às Cotas do Fundo;
- Ativos Alvo lastreados em operações estruturadas, tais como operações de securitização imobiliária, cuja arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor que, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de securitização, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Fundo em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia de tal arcabouço contratual;
- Ativos Alvo com garantias flutuantes, concorrentes ou subordinadas à outras garantias, impactando no tempo exequibilidade e consequente recuperação da perda observada nos Ativos Alvo.

Em síntese, e observadas as características gerais acima elencadas, os produtos de investimento complexo exigem que o investidor possua maior experiência, tolerância ao risco, às flutuações de mercado, bem como aos prazos de retorno do investimento realizado. Os riscos e perdas decorrentes da natureza de produtos de investimento complexo, observadas as obrigações de cada um dos prestadores de serviço do Fundo, não são de responsabilidade subsidiária de quaisquer destes prestadores de serviço e deverão ser suportados pelo Patrimônio do Fundo, o que poderá impactar na rentabilidade das Cotas.

(xlvii) 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.

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

9. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por cotas, inicialmente, em classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas e conferem a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres, conforme descrito no regulamento do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido é de R$ 63.053 representado por 58.162.833,2299 cotas (R$ 63.626 representado por 58.162.833,2299 cotas em 2024).

10. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

O Fundo será dividido em cotas de classe única, sendo que a primeira emissão de cotas consistiu em 50.000.000 de cotas no montante total da oferta de R$ 50.000 (cinquenta milhões).

Por proposta do administrador ou do gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, deliberar sobre novas emissões das cotas depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas, quando realizada pelos cotistas em assembleia geral de cotistas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, segundo o gestor, de acordo com (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas. Durante o período de investimentos, o administrador realizará chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de cotas, nos termos do regulamento e dos respectivos compromissos de investimentos, na medida em que o Fundo: (i) identifique oportunidades de investimento nos ativos ou (ii) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não foram emitidas novas cotas.

b. Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou de liquidação antecipada da classe, observados os procedimentos definidos no regulamento do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação da Gestora nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização de cotas.

11. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

12. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela QORE Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela R Capital Asset Management Investimentos S.A.

13. Remuneração da administração e gestão

As taxas são calculadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

a. Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará a Administradora uma taxa mensal de R$ 10 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação mensal positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Pelos serviços de gestão, é devida à Gestora uma taxa de gestão equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, observada a remuneração mensal mínima de R$5 (cinco mil reais). O cálculo da taxa de gestão será realizado sobre o Patrimônio Líquido do dia anterior à data do cálculo de seu valor (D-1).

Notas explicativas às demonstrações contábeis

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 141 (R$ 249 em 2024).

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 793 (R$ 810 em 2024).

b. Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

14. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, são os seguintes:

	2025		2024	
Encargos	**Valor**	**% sobre o PL médio**	**Valor**	**% sobre o PL médio**
Taxa de gestão	793	1,26	810	1,27
Taxa de administração	141	0,22	249	0,39
Auditoria e custódia	40	0,06	42	0,07
Escrituração	0	0,00	28	0,04
Taxa de fiscalização CVM	13	0,02	13	0,02
Outras despesas	2	0,00	9	0,01
Total	**989**	**1,57**	**1.151**	**1,80**

15. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. O Fundo pode, a critério da Administradora, 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve distribuição de resultados.

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais,

o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

17. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	14.894		
Participação em sociedade	5	-	-	42.158

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	14.654		
Participação em sociedade	5	-	-	42.158

18. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo nº 35 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte
- IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. Partes Relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2025				
Taxa de administração	10	141	Qore DTVM Ltda.	Administradora e Custodiante
Taxa de gestão	69	793		Gestora
	79	**934**		

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração	73	249	Reag Trust DTVM S.A	Administradora e Custodiante
Taxa de gestão	12	810		Gestora
	85	**1.059**		

21. Alterações estatutárias

Em 20/10/2025 em assembleia geral de cotistas foi deliberada os seguintes temas: (i) a substituição da instituição administradora, custodiante, controladora, escrituradora, distribuidora do fundo de Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A pela Qore Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com efetivação a partir de 10/11/2025.

22. Eventos subsequente

O Fundo não teve evento subsequente relevante até a presente data de aprovação das demonstrações contábeis.

Marcio Clayton de Oliveira
Contador CRC-1SP283178O-0

Nileide de Abreu
Diretora Responsável

Notas explicativas às demonstrações contábeis