BLUE ROCK TWO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 61.796.062/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstrações Financeiras

Período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência da administração)

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do Resultado do Exercício/Período	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	10
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	11

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 administradores do
BLUE ROCK TWO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Blue Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 16 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência da administração), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Blue Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, pois, devido à relevância dos assuntos descritos 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

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 06, o Fundo detém direito de superfície sobre imóvel destinado à geração de renda, mediante contrato com prazo de vigência de 20 anos, o qual prevê obrigações de pagamentos periódicos futuros a cargo do Fundo. Em 16 de março de 2026, o referido direito encontrava-se registrado na rubrica de Propriedades para Investimento pelo montante de R$ 15.900 mil. Embora a Administração tenha obtido laudo de avaliação para o referido ativo, o valor apurado nesse laudo não foi refletido nas demonstrações financeiras do Fundo. Observamos, entretanto, que a metodologia adotada foi baseada em premissas associadas ao valor de venda do imóvel e a cenários de liquidação, não contemplando a avaliação da capacidade de geração de renda do empreendimento mediante a utilização de metodologia de capitalização de renda ou fluxo de caixa descontado compatível com a natureza econômica do ativo. As práticas contábeis aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário estabelecem que os imóveis classificados como propriedades para investimento devem ser reconhecidos inicialmente pelo custo e, subsequentemente, mensurados pelo valor justo. Adicionalmente, a Administração não efetuou o cálculo do valor presente das obrigações futuras assumidas pelo Fundo decorrentes do contrato de direito de superfície, dado que o valor reconhecido no passivo representa o valor inicialmente atribuído ao direito de superfície, deduzido dos pagamentos efetuados no período.

Em decorrência das limitações descritas anteriormente relacionadas à mensuração do direito de superfície e à ausência de reconhecimento e mensuração das obrigações contratuais futuras dele decorrentes, não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente que nos permitisse concluir sobre a adequação dos saldos de propriedades para investimento, passivos correlatos, patrimônio líquido, resultado do exercício e respectivas divulgações. Consequentemente, não foi possível determinar os ajustes que poderiam ser necessários nas demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período findo em 16 de março de 2026. Em razão da relevância e da possível disseminação dos efeitos desses assuntos sobre as demonstrações financeiras, abstemo-nos de expressar opinião sobre essas demonstrações financeiras.

Outros Assuntos - Auditoria de Primeiro Ano e Transferência de Administração.

Conforme descrito nas notas explicativas n° 02 e 20, o Fundo iniciou suas atividades em 29 de outubro de 2025 e decidiu pela transferência de administração em 16 de março de 2026, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas.

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. Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

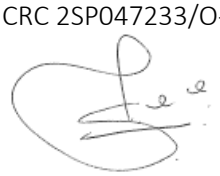
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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, 01 de setembro de 2026

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



Aquiles Bergamini
Contador CRC 1SP156763/O-0

BLUE ROCK TWO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.796.062/0001-46
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência da administração)

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

Ativo	16/03/2026	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	**2.879**	**65,57**
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	**2.708**	**0,18**
Disponibilidades	2.708	0,18
Outros valores	**2.871**	**65,39**
Valores a transferir	2.700	61,49
Contas a receber de aluguéis (Nota 6.b)	104	2,37
Custos a ativar	67	1,53
Ativo não circulante	**15.900**	**362,10**
Investimentos (Nota 6.a)	**15.900**	**362,10**
Propriedade para investimentos	**15.900**	**362,10**
Direito de uso de superfície	15.900	362,10
Total do ativo	**18.779**	**427,67**
Passivo		
Passivo circulante	**55**	**1,25**
Encargos a pagar	**55**	**1,25**
Taxa de consultoria	46	1,05
Despesas com auditoria	8	0,18
Taxa de administração	1	0,02
Passivo não circulante	**14.333**	**326,42**
Obrigações por aquisição de direito de uso de superfície (Nota 6.c)	14.333	326,42
Total do passivo	**14.388**	**327,67**
Patrimônio líquido (Nota 9)	**4.391**	**100,00**
Cotas integralizadas	3.900	88,82
Lucros acumulados	491	11,18
Total do passivo e patrimônio líquido	**18.779**	**427,67**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BLUE ROCK TWO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.796.062/0001-46
Administrado pela ID Corretora de Titulos e Valores Mobiliarios S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do Resultado
Período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição dos resultados do período	De 29/10/2025 a 16/03/2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**644**
Propriedades para investimento	**644**
Receita de aluguéis (Nota 6.b)	787
Despesas com imóveis	(143)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**54**
Cotas de fundo de investimento (Nota 5)	**54**
Reconhecimento de ganhos	54
Demais despesas (Nota 15.b)	**(207)**
Consultoria jurídica	(69)
Taxa de consultoria (Nota 14.a)	(46)
Taxa de administração (Nota 14.a)	(37)
Taxa de gestão (Nota 14.a)	(32)
Despesas com auditoria	(8)
Despesas do sistema financeiro	(5)
Demais despesas	(10)
Resultado líquido do período	**491**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BLUE ROCK TWO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.796.062/0001-46
Administrado pela ID Corretora de Titulos e Valores Mobiliarios S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades)	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas (Nota 11.a)	3.900	-	3.900
Resultado líquido do período	-	491	491
Saldo de 16 de março de 2026 (data de transferência da administração)	**3.900**	**491**	**4.391**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BLUE ROCK TWO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.796.062/0001-46
Administrado pela ID Corretora de Titulos e Valores Mobiliarios S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 29/10/2025 a 16/03/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	683
Compra/venda de cotas de fundos	54
Pagamento de taxa de administração	(36)
Pagamento de taxa de gestão	(32)
Pagamento de taxa de consultoria jurídica	(69)
Pagamentos de demais despesas	(2.716)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(2.116)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	3.900
Pagamento por obrigações na aquisição de imóveis	(1.776)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**2.124**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**8**
Caixa e equivalentes de caixa início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa final do período	8
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**8**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Blue Rock Two Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, foi constituído em 16 de julho de 2025, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 29 de outubro de 2025.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("ativos alvo"); (ii) exploração comercial e/ou residencial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente profissionais, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026, em função da transferência da

administração, e, portanto, não há comparação com o período anterior.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 01 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente 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, de três meses ou menos.

c) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) 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 do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado**:** Passivos financeiros, independentemente de sua

forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Reconhecimento de ganhos”.

f) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento”.

g) Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

h) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações por aquisição de imóveis”.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

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

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

4. Caixa e equivalente de caixa

Em 16 de março de 2026 (data de transferência de administração) o Fundo possui saldo em caixa equivalentes de caixa no valor de R$ 8, e está representado por depósitos bancários a vista.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

No período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência de administração), o Fundo realizou aplicações nos seguintes fundos de renda fixa:

a) O **ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo, CNPJ: 50.269.714/0001-78**, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ da administradora: 16.695.922/0001-09, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 1º de julho de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de outubro de 2025, sem modificação de opinião.

b) O **ID Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Simples Longo Prazo**, CNPJ: 50.191.107/0001-32, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 04 de abril de 2023 e destina-se a investidores em geral. O objetivo do fundo é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, observando os parâmetros definidos em sua política de investimento. As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 31 de maio de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 27 de agosto de 2025, sem modificação de

opinião.

Movimentação de cotas de fundos	De 29/10/2025 (¹) a 16/03/2026 (²)
Saldo inicial	-
Aplicação de cotas de fundos	6.147
Resgate de cotas de fundos	(6.201)
Rendimentos	54
Saldo final	**-**

(¹) data de início das atividades.
(²) data de transferência de administração.

6. Propriedades para investimento

a) Imóveis – direito de uso de superfície

Em 16 de março de 2026 (data de transferência de administração) as propriedades para investimentos adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Ativo	Tipo ativo	Valor contábil 29/10/2025	Valor de aquisição	Custo	Valor contábil 16/03/2026	% PL
Imóvel – Matrícula nº 56.143	Imóvel	-	14.901	989	15.900	362,10
Total		**-**	**14.901**	**989**	**15.900**	**362,10**

(i) Imóvel – Matrícula nº 56.143

Um Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, cadastrado sob matrícula 56.143 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. O Imóvel tem terreno com área de 1.725 m².

Em 29 de agosto de 2025 através do Contrato de Promessa de Constituição Onerosa de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, o Fundo adquiriu o direito de superfície do imóvel.

O superficiário pagará aos proprietários, a título de remuneração pela outorga do direito real da superfície, a quantia mensal de R$ 210, pelo prazo de 22 anos, sem qualquer prejuízo à obrigação do superficiário pelo pagamento integral dos demais encargos incidentes sobre o imóvel desde a data de sua imissão na posse.

O primeiro vencimento da remuneração mensal dar-se-á no 5º dia útil, do mês de dezembro de 2025, referente à remuneração mensal do mês de novembro de 2025, desde que superadas as condições precedentes, vencendo as demais parcelas no mesmo dia dos meses seguintes.

Com relação à remuneração ora ajustada, será aplicada atualização monetária anual a partir de 31 de janeiro de 2026, com base na variação positiva acumulada desde 31 de janeiro de

2025 (i.e. fato gerador) do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo IBGE, ou na sua falta, por qualquer dos índices permitidos, tais como IPC – Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Getúlio Vargas, IPC – Índice de Preços ao Consumidor apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, ou outro qualquer convencionado pelas partes e permitido pela legislação.

Os proprietários autorizam, desde já, o superficiário ou terceiros por esta contratados, desde que mantida a responsabilidade do superficiário, a (i) explorar e construir benfeitorias, edificações e acessões, atuais e futuras, na superfície delimitada ou espaço aéreo da superfície, bem como locá-las a terceiros interessados; (ii) desenvolver as atividades que o superficiário julgar necessárias, úteis ou adequadas para a exploração das benfeitorias, edificações e acessões a serem construídas na superfície, sejam elas executadas pelo superficiário e/ou empresas vinculadas a este ou por terceiros contratados pelo superficiário, mediante a apresentação da respectiva licença autorizativa ou a sua dispensa obtida perante os órgãos competentes; livremente acessar a superfície delimitada em sua totalidade, bem como as áreas do imóvel que dão acesso a ela; (iii) locar a terceiros tais benfeitorias, construções e acessões, atuais e futuras, construídas na superfície; e (iv) praticar na superfície todas as atividades permitidas em lei que possibilitem a exploração econômica do local.

b) Contas a receber de aluguéis

O imóvel encontra-se alugado na data de 16 de março de 2026 (data de transferência de administração), e o Fundo possui o montante de R$ 104 de aluguéis a receber.

No período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência de administração), a receita total de aluguéis foi de R$ 787.

c) Obrigações por aquisição de direito de uso de superfície

Em 16 de março de 2026 (data de transferência de administração), o Fundo possui valores a pagar referente ao valor de aquisição do direito de uso de superfície do imóvel de R$ 14.333. O valor a pagar refere-se ao valor de aquisição do direito de uso de superfície do imóvel descritos no item “a” acima.

7. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Riscos de mercado

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos e negociados no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Tais impactos podem afetar significativamente a marcação a mercado dos ativos financeiros do Fundo, conforme melhor detalhado no fator de risco “risco da marcação a mercado”.

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

Demais fatores macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, a riscos adicionais relacionados à demanda flutuante por ativos de base imobiliária, à competitividade e à regulamentação do setor imobiliário, bem como a surtos, epidemias, pandemias e eventos similares, além da tributação aplicável ao setor imobiliário.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs.

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez

das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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.

Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos ativos alvo, a serem adquiridos pelo Fundo.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, entre o Fundo e o gestor e entre o Fundo e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 da resolução 175. Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas. Nos termos da resolução 175, do ofício-circular n.º 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do administrador, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do anexo normativo III da resolução 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial do Fundo; e V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do anexo normativo III da resolução 175. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 da resolução 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização

Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários e podendo impactar na tributação do Fundo, conforme destacado no fato de risco referente à risco tributário acima. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco proveniente do uso de derivativos

Os cotistas devem levar em consideração que o Fundo tem a possibilidade de utilização de derivativos em suas atividades sempre que tais operações forem realizadas para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo. Em decorrência, os investidores poderão, no futuro, serem convocados a realizarem aportes adicionais ao Fundo para cobrir eventuais perdas com o uso deste instrumento, caso a situação se justifique.

Riscos tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a

secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS e contribuição social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo o Fundo, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei n.º 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 cotistas; (ii) não ter cotista que seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos cotistas que sejam pessoas físicas. Ademais, nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor ("Lei n.º 9.779/99"), para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa. Por fim, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em ativos de liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Risco da marcação a mercado

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de valor de face, para os fins da contabilidade do Fundo, é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim forma, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor no mercado secundário.

Risco de concentração da carteira do Fundo

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá, conforme o regulamento, investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, bem como em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas:

Risco desvalorização dos imóveis

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

Risco de sinistro

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

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

Risco de desapropriação

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

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

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

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis investidos, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e

venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo. A eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas e os rendimentos dos cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras ou possam ser previstas com determinada antecedência na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos compradores dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para venda após despejo ou saída amigável do comprador inadimplente, de forma o pagamento de tais despesas ensejaria em uma redução na rentabilidade das cotas ou na obrigação do cotistas de aportar recursos no Fundo para arcar com tais despesas.

Riscos ambientais e de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas polícia civil, polícia federal e exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos ativos que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos ativos que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, registros, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer

sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdições e/ou embargos totais ou parciais de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade, sua reputação e o valor de negociação das cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00, nos termos do artigo 75 da Lei n.º 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos nos negócios do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

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

rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de exposição associados à venda de imóveis

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

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo gestor e pelo consultor especializado, a rentabilidade das cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe poderá impactar a capacidade do Fundo alienar espaços dos imóveis em condições favoráveis, reduzindo a demanda pelos ativos, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias

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

do corpo de bombeiros (AVCB), pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, o Fundo poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

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

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

Considerando que o Fundo poderá adquirir ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em ativos onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um ativo venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos cotistas.

Riscos relativos à realização de auditoria jurídica e técnica

A auditoria jurídica dos ativos pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pelo Fundo, bem como, novos gravames podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, os quais podem acarretar prejuízo ao Fundo e aos cotistas.

Risco das ocorrências construtivas

Os imóveis detidos pelo Fundo podem apresentar pendências de regularização da área construída, sendo tais pendências, principalmente, a ausência de averbação na matrícula dos

imóveis das construções existentes, ausência de AVCB e habite-se ou divergências entre as áreas construídas constantes no cadastro municipal da prefeitura local e do AVCB e habite-se.

Gravames

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

Ambiental

Os imóveis adquiridos pelo Fundo podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor. Assim, a não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas podem ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, embargos. Além disso, algumas certidões ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos imóveis pelo Fundo.

Tributário e enfiteuse

Os imóveis adquiridos pelo Fundo podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade dos proprietários e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida propter rem, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das cotas ou na obrigação do cotistas de aportar recursos no Fundo para arcar com tais despesas. Os imóveis adquiridos pelo Fundo podem possuir aforamento à união, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à união, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, em caso de inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos habite-se, de forma que o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do imposto predial e territorial urbano – IPTU dos últimos 5 anos, o que poderá gerar prejuízo ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos.

Riscos relacionados à regularidade dos registros

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

Riscos relacionados a ações judiciais

O Fundo pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos

Os ativos imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo e dos cotistas pode ser adversamente afetada.

Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se porventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo

o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e data centers em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, resultando na consequente redução da rentabilidade dos cotistas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários e acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo, e/ou, indiretamente, de recebimentos de aluguéis de imóveis que componham a carteira dos fundos de investimento imobiliário investidos pelo Fundo. Dessa forma, caso a lei do inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco de aumento dos custos de construção

Conforme mencionado acima no item “risco de desenvolvimento/construção das obras dos ativos imobiliários”, o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que eles sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários, o que resultará em prejuízos aos seus rendimentos.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na instrução CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2021. Com a edição da Lei n.º 11.638/07, que alterou a lei das sociedades por ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A instrução CVM n.º 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

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

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, processos e procedimentos, públicos ou privados, nas esferas cível, tributária e trabalhista e outras. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, incluindo aqueles nos quais se inserem os ativos do Fundo. Assim, as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas e, consequentemente, o valor do investimento inicial realizado pelos cotistas. Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros ativos em que o Fundo possa investir. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo, considerando tanto possíveis impactos nos ativos quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto da oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o administrador e as instituições participantes da oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, bem como oscilações do valor das cotas no mercado.

Risco decorrente de alterações do regulamento

O regulamento poderá ser alterado sem assembleia geral de cotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3; ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação

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

Risco relativo ao prazo de duração do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das cotas, sendo que as cotas da 1ª emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo antes do término do seu prazo de duração, deverão alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como deverão respeitar o prazo de 18 meses contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo para alienar suas cotas, conforme previsto no regulamento (lock-up).

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral para decidir sobre uma das seguintes

alternativas, dentre outras: (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 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.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis em caixa para honrar suas obrigações, o administrador convocará os cotistas para que em assembleia geral de cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, o que afetará o número de cotas detidas.

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo administrador e pelo gestor, respectivamente. 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. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) do administrador e do gestor impactem na condução das atividades do Fundo, o que poderá afetar seus resultados.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto da oferta e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da oferta, incluindo o estudo de viabilidade, o que considera sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto da oferta e/ou do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo gestor do Fundo

O estudo de viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras e não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas. As estimativas do estudo de viabilidade foram elaboradas pelo gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no estudo de viabilidade derivam da opinião do gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O estudo

de viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o estudo de viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do estudo de viabilidade serão alcançadas.

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: I – o prestador de serviço, essencial ou não; II – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; IV – o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, no que se refere à matéria em votação; e V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do artigo 78 da resolução 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens de "I" a "V", caso estas decidam adquirir cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, o que gera pulverização de cotas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias

Risco de restrição na negociação

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

Risco relativo a não substituição do administrador, do gestor ou do custodiante

Durante a vigência do Fundo, o administrador e/ou o gestor e/ou o custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas, conforme destacado no fator de risco relativo ao risco de liquidação do Fundo.

Risco relativo à inexistência de ativos e ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e ativos de liquidez suficientes ou em

condições aceitáveis, a critério do gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos e ativos de liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, bem como influenciar a formação de concentração de carteira do Fundo.

Risco de discricionariedade de investimento

O objetivo do Fundo consiste preponderantemente na venda de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos e ativos de liquidez. Dessa forma, o cotista estará sujeito à discricionariedade do administrador, do gestor e da consultoria especializada na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos por tais prestadores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas e ao Fundo.

Risco do investimento nos ativos de liquidez

O Fundo poderá investir em ativos de liquidez e tais ativos de liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% a 15,0%, dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de patrimônio líquido negativo

Embora o Fundo seja de responsabilidade limitada, por solicitação do administrador ou do gestor, os cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do coordenador líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo. Ademais, caso o administrador verifique que o patrimônio líquido do Fundo está negativo, esta deverá proceder na forma do disposto do artigo 122 e seguintes da resolução 175. Desse modo, conforme tal procedimento, o administrador procederá à elaboração de um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, e convocará os cotistas do Fundo para deliberá-lo. Caso tal plano não seja aprovado, os cotistas deverão deliberar sobre as

seguintes possibilidades: (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações do Fundo, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea "b", da resolução 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar o Fundo ou a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (iii) liquidar o Fundo que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que o administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimento prevista no regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venha a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo. Em qualquer dos casos acima, o investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio do Fundo ou o valor das cotas.

Propriedade das cotas e não dos ativos

A propriedade das cotas não confere aos cotistas qualquer propriedade direta sobre os ativos. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor a riscos consideráveis, que poderão acarretar perdas totais ou parciais do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do administrador, do gestor, do coordenador líder e/ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, o que pode incluir novos aportes financeiros.

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da

carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção, o que poderá ser deliberado. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado e, até o momento de adimplemento, os resultados do Fundo poderão sofrer efeitos adversos. O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, 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 perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido

Risco de execução das garantias atreladas a outros ativos

O Fundo poderá investir em outros ativos (incluindo ativos com lastro imobiliário) que tem como consequência uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos outros ativos. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos outros ativos pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras a eles atreladas. Desta forma, uma série de eventos relacionados ao inadimplemento dos outros ativos investidos e/ou à execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos outros ativos

Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo gestor de outros ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada 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, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, aos investidores, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de não concretização da oferta

Caso não seja atingido o montante mínimo da oferta, esta será cancelada e os investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso, os investidores já tenham realizado o pagamento das cotas para a respectiva instituição participante da oferta, serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários (conforme definidos abaixo) realizados no período, o que poderá ocasionar perdas para os investidores. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado o pedido de subscrição, por meio de boletim de subscrição (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 73 da resolução 60, e as pessoas vinculadas à oferta.

Risco de condições macroeconômicas

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

Indisponibilidade de negociação das cotas no mercado secundário até o encerramento da oferta

Conforme procedimento padrão da B3, as cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da oferta, divulgação dos rendimentos pro rata e autorização da B3.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta

O prospecto da oferta conterá informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do prospecto da oferta. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no prospecto da oferta. Eventual descumprimento por quaisquer dos participantes especiais de obrigações relacionadas à oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições

responsáveis pela colocação das cotas, com o consequente cancelamento de todos pedidos de reserva e boletins de subscrição feitos perante tais participantes especiais. Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos participantes especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao contrato de distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à oferta, tal participante especial, a critério exclusivo do coordenador líder da oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo coordenador líder da oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) participante(s) especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os pedidos de reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 dias úteis contados do descredenciamento.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente oferta compreende a distribuição de cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de cotas, os investidores que aderirem à oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o preço de emissão, conforme o caso, seja superior ao valor patrimonial das cotas no momento da realização da integralização das cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no valor total da emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o montante mínimo da oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a política de investimento nas melhores condições disponíveis.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis às aplicações financeiras, mudanças impostas às aplicações financeiras integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. a presente descrição dos fatores de risco não pretende ser completa ou exaustiva, servindo

apenas como exemplo e alerta aos potenciais investidores quanto aos riscos a que estarão sujeitos os investimentos no Fundo.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com instrumentos financeiros derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência de administração), o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido. O Fundo será de Classe Única. As cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos cotistas.

Em 16 de março de 2026 (data de transferência de administração), o patrimônio líquido do Fundo está representado por 3.900,000000 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 1,125799, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R$ 4.391.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Período	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
De 29/10/2025 (¹) a 16/03/2026 (¹)	12,58%	1,125799	2.122

(¹) data de início da subclasse de cotas.
(²) data de transferência de administração.

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

A qualidade de cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional.

A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia especial de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, ficando dispensada a elaboração de laudo de avaliação, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 meses contados da data de subscrição.

No período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência de administração), não houve emissão de 3.900,000000 cotas no valor de R$ 3.900.

b) Amortizações e resgates de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.

A amortização e o resgate final de cotas poderão ser realizados: (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em ativos, observadas as regras dispostas no regulamento

A amortização será determinada pela gestora à administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas.

No período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência de administração), não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do escriturador, conforme o caso; e (ii)

negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). Durante o período em que o Fundo não esteja listado na B3 as negociações de cotas poderão ser realizadas exclusivamente junto ao escriturador e apenas entre cotistas do Fundo, observados os procedimentos estabelecidos pelo escriturador. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no regulamento. O administrador fica, nos termos do regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

12. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, 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.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência de administração), o Fundo não distribuiu dividendos.

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços do Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Giaa Investimentos Gestora de Recursos Ltda.
Consultor especializado:	Dcher Advise Treinamento Gerencial Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuidor:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

14. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração, gestão e consultoria

O administrador, por seus serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria, receberá uma taxa de administração equivalente ao percentual anual de 0,20% a ser calculado sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo, observado, ainda, o valor mínimo mensal de R$ 8, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM.

O gestor receberá por seus serviços uma taxa no valor fixo de R$ 7, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM.

O consultor especializado receberá por seus serviços uma taxa de consultoria especializada no valor de R$ 10 por mês, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM, devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

As taxas acima devem ser pagas, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo dia útil, à base 1/252

O Fundo não goza de cobrança de taxa de performance e/ou de qualquer taxa de saída ou taxa de ingresso.

As despesas estão assim representadas:

	De 29/10/2025 (¹) a 16/03/2026 (²)
Taxa de administração	(37)
Taxa de gestão	(32)
Taxa de consultoria	(46)
Total	**(115)**

(¹) data de início das atividades.
(²) data de transferência de administração.

b) Encargos debitado do Fundo

Os encargos debitados do Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

	De 29/10/2025 (¹) a 16/03/2026 (²)	
Despesas	**Valores**	**% PL Médio**
Consultoria jurídica	(69)	3,25%
Taxa de consultoria	(46)	2,17%
Taxa de administração	(37)	1,74%
Taxa de gestão	(32)	1,51%
Despesas com auditoria	(8)	0,38%
Despesas do sistema financeiro	(5)	0,24%
Demais despesas	(10)	0,47%
Total	**(207)**	**9,75%**

(¹) data de início das atividades.
(²) data de transferência de administração.

O patrimônio líquido médio do período de 29 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 16 de março de 2026 (data de transferência de administração) foi de R$ 2.122.

15. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

17. Demandas judiciais

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 administração do Fundo.

18. Legislação Tributária

a) Tributação do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 14, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora do seguinte fundo investido:

- ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento.

20. Alterações estatutárias

Em 16 de janeiro de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. o encerramento da 1ª emissão de cotas do Fundo, com êxito;
ii. a 2ª emissão de cotas do Fundo, nos termos do artigo 8, inciso IV, de acordo com a resolução CVM 160, seguindo com as características dispostas no regulamento; e
iii. a autorização para a administradora e gestora para praticarem os atos inerentes às

deliberações postas.

Em 10 de março de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. o encerramento da 2ª emissão de cotas do Fundo, com êxito, incluindo o cancelamento do saldo de cotas da referida emissão que não tenham sido subscritas e/ou integralizadas durante o período de distribuição; e
ii. a autorização para que a administradora e a gestora pratiquem todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada, incluindo a assinatura de quaisquer documentos necessários à conclusão e formalização das referidas aprovações.

Em 12 de março de 2026, por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. alteração, a partir da data de transferência, do prestador de serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, passando a ser exercidos pela nova administradora;
ii. alteração do regulamento do Fundo para estabelecer limite de 5% do patrimônio líquido para aplicação em valores mobiliários, com a substituição da gestora e transferência dos serviços de gestão para a nova administradora;
iii. alteração e consolidação do novo regulamento do Fundo;
iv. alteração da remuneração devida à nova administradora, na qualidade de nova administradora fiduciária, custodiante e prestadora de serviços de gestão, conforme descrito no capítulo 4.1 do novo regulamento;
v. alteração da política de investimentos do Fundo;
vi. aprovação, em caráter irrevogável e irretratável, de todos os atos de administração, custódia e gestão da carteira do Fundo praticados pela administradora e pela gestora até a data de transferência, com a outorga de ampla, total e irrestrita quitação; e
vii. autorização para que a administradora, a gestora e a nova administradora tomem todas as providências necessárias para o cumprimento das deliberações da assembleia.

21. Eventos subsequentes

Alterações estatutárias

Em 19 de março de 2026, por meio do instrumento particular de alteração e consolidação do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. retificação do regulamento do Fundo, a fim de excluir qualquer referência que identifique o administrador como gestor do Fundo, em decorrência de erro material na constituição;
ii. consignação expressa de que o Fundo não possui gestor contratado nesta data;
iii. ratificação de que o administrador exercerá, cumulativamente, as funções de prestador de serviços essenciais do Fundo, até que venha a ser contratado gestor;
iv. ratificação de que a política de investimento do Fundo permanece inalterada e estruturada para prescindir da atuação de gestor; e
v. aprovação da consolidação do regulamento do Fundo.

Em 21 de maio de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, o único cotista autorizou:

i. a realização da terceira emissão de cotas do Fundo nos termos e condições descritos na ordem do dia, autorizando o administrador a praticar todos os atos necessários à sua implementação e formalização.

Em 22 de julho de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, foi aprovada:

i. a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% dos resultados auferidos pelo Fundo, com base no balancete semestral encerrado em 30 de junho de 2026, sendo que tais rendimentos serão retidos para aquisição do Direito real de superfície.

22. Diretor e contador

David Rosset	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ - 124459/O

****