Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ 62.959.750/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Período de 30 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e à Administradora do
Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Curitiba - PR

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Valorização dos investimentos em participações societárias em sociedades de propósito específico

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, os investimentos do Fundo são compostos substancialmente por participações societárias em sociedades de propósito específico, mensuradas e registradas pelo valor justo.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto e a complexidade envolvida no processo de mensuração do valor justo, incluindo a utilização de premissas e estimativas, consideramos este assunto como um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a valorização dos investimentos em participações societárias, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados por ela são aceitáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

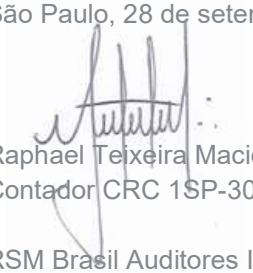
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP-302.257/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 62.959.750/0001-42

Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Balanço Patrimonial

Em 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	**30/06/2026**	**% sobre o patrimônio líquido**
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	**3**	**-**
Disponibilidades	3	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	**1.071**	**0,87**
Cotas de fundo de renda fixa	1.071	0,87
Não circulante		
Investimentos (Nota 6)	**121.522**	**99,22**
Sociedade de propósito específico (SPEs)	121.522	99,22
Despesas antecipadas	**18**	**0,01**
Total do ativo	**122.614**	**100,12**
Passivo		
Circulante	**141**	**0,12**
Taxa de gestão	121	0,10
Taxa de administração	18	0,01
Outros valores a pagar	2	-
Total do passivo	**141**	**0,12**
Patrimônio líquido (Nota 9.a)	**122.473**	**100,00**
Cotas integralizadas (Nota 11.a)	114.816	93,75
Resultados acumulados	7.657	6,25
Total do passivo e patrimônio líquido	**122.614**	**100,12**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 62.959.750/0001-42
Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 39.669.186/0001-01

Demonstração do Resultado
Período de 30 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o resultado por cota)

Composição do resultado líquido do período	De 30/10/2025 a 30/06/2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**8.576**
Ajuste ao valor justo (Nota 6)	8.576
Resultado líquido de atividades imobiliárias	**8.576**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 5)	**178**
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	178
Resultado líquido de atividades não imobiliárias	**178**
Despesas operacionais	**(1.097)**
Taxa de gestão (Nota 15)	(474)
Despesas jurídicas advocatícias	(160)
Taxa de administração (Nota 15)	(142)
Taxa de fiscalização da CVM	(40)
Taxa de distribuição	(30)
Despesas do sistema financeiro	(27)
Prospecção e estruturação imobiliária	(224)
Resultado líquido do período	**7.657**
Quantidade de cotas em circulação	**1.159.297**
Resultado por cota - R$	**6,60**
Valor patrimonial da cota - R$	**105,64438**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 62.959.750/0001-42

Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 30 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 30 de outubro de 2025 (data de início das atividades)	**-**	**-**	**-**
Emissão de cotas (Nota 11.a)	114.816	-	114.816
Resultado líquido do período	-	7.657	7.657
Saldos em 30 de junho de 2026	**114.816**	**7.657**	**122.473**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 62.959.750/0001-42

Administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 39.669.186/0001-01

Demonstração dos Fluxos de Caixa - método indireto
Período de 30 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

	De 30/10/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	**7.657**
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa	
Ajuste ao valor justo	(8.576)
Resultado com cotas de fundo de investimento	(82)
Taxa de gestão não liquidada	121
Taxa de administração não liquidada	18
Resultado resultado líquido ajustado	**(862)**
Variação de ativos/passivos	
Participação societária - SPEs	(4.946)
Cotas de fundo de investimento	(989)
Despesas antecipadas	(18)
Outros valores a pagar	2
Caixa líquido das atividades operacionais	**(6.813)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas emitidas	6.816
Caixa líquido das atividades de financiamento	**6.816**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3**
Caixa e equivalentee de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentee de caixa no final do período	3
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O **Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (Fundo)**, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado e iniciou suas atividades em 30 de outubro de 2025, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo conta com uma única classe de cotas ("Classe"), classe esta que não possui subclasses.

É objetivo do Fundo proporcionar, ao cotista, remuneração para o investimento realizado, por meio de investimentos nos ativos alvo, visando rentabilizar os investimentos mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos alvo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, conforme permitido pelo regulamento, pela CVM e pelas demais disposições legais.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos pela Resolução CVM nº 30/2021 e alterações posteriores.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela administradora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). A responsabilidade dos cotistas está limitada ao valor por eles subscrito. Neste sentido, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente vierem a subscrever, respeitadas as condições estabelecidas no respectivo boletim de subscrição e no regulamento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 e suas alterações posteriores, bem como as demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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

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

Considerando que o início operacional do Fundo ocorreu em 30 de outubro de 2025, as demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração do Fundo em 28 de setembro de 2026.

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 equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, 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.
Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e, para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente aos pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

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 de investimento

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 “Ativos financeiros de natureza não imobiliária - Receitas de cotas de fundos de renda fixa”.

f) Investimentos

Os investimentos em sociedades de propósito específico (“SPE”), são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações contábeis, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 516/11. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em “Ajuste ao valor justo”.

g) 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 equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui saldo em caixa e equivalentes de caixa no valor de R$ 3, e está representado por depósitos bancários à 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.

Em 30 de junho de 2026

Títulos e valores mobiliários para negociação	Quantidade	Valor contábil	Faixa de vencimento
Cotas de fundos em renda fixa	**889**	**1.071**	
FIF Laser Soberano REF DI LP **(i)**	889	1.071	Sem vencimento

i. Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui 0,87% do seu patrimônio líquido aplicado em cotas do fundo **Laser Soberano Referenciado Di Longo Prazo Fundo de Investimento Financeiro**. O fundo investido foi constituído e teve início de suas operações em 16 de janeiro de 2025 sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado e é administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. O fundo investido tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas por meio de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente. A política de investimento detalhada prioriza a aplicação em títulos públicos federais e cotas de fundos de investimento que sigam estratégias correlatas, com o compromisso de manutenção de uma carteira de títulos com prazo médio superior a 365 dias para fins tributários.

O Fundo obteve o seguinte resultado com títulos e valores mobiliários:

Descrição	De 30/10/2025 (¹) a 30/06/2026
Cotas de fundo de investimento	178
Total	**178**

(¹) data de início das atividades.

6. Participação em Sociedades de Propósito Específico (SPEs)

A composição da carteira do Fundo aplicada em participações em sociedades de propósito específico (SPE) está assim representada:

		30/06/2026		
Investidas	**Notas**	**Quantidade**	**Valor contábil**	**% Participação**
Major Sertório Sampa – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(i)	49.198.252	62.900	100%
Aurora965 – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(ii)	51.386.191	58.622	100%
Total		**100.584.443**	**121.522**	

Movimentação dos investimentos

Descrição das SPEs	Compensação de créditos	Aportes	Ajuste a valor justo	Valor em 30/06/2026
Major Sertório Sampa – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	54.302	3.217	5.381	62.900
Aurora965 – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	53.698	1.729	3.195	58.622
Total	**108.000**	**4.946**	**8.576**	**121.522**

(i) Major Sertório Sampa – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Sampa")

A sociedade empresária limitada de denominação social Major Sertório Sampa – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (CNPJ: 36.033.027/0001-28), com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, conjunto nº 22, Jardim Paulistano, CEP 01451-001.

A Sampa tem como objeto social a realização de empreendimento imobiliário no terreno objeto da matrícula n° 64.100 e n° 72.980 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o regime de Incorporação Imobiliária nos moldes da Lei n° 4.591/64 e alterações posteriores, promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações sob o regime de condomínio.

O capital da Sampa é de R$ 49.198 dividido em 49.198.252,00 (quarenta e nove milhões, cento e noventa e oito mil, duzentos e cinquenta e dois) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo Fundo.

Em 30 de outubro de 2025, foi celebrado o "Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças", por meio do qual o Fundo adquiriu a totalidade das 49.198.252 quotas de emissão da Sampa, então de titularidade de terceiro cedente, pelo valor de R$ 54.302, valor este definido no âmbito de uma operação de reestruturação de dívida e momento em que o propósito da Sampa era a conclusão da obra, emissão das licenças e preparo dos ativos para exploração na categoria de multifamily.

O pagamento foi integralmente realizado mediante compensação de créditos, nos termos do art. 368 Código Civil, tendo em vista que a cedente havia subscrito cotas da 1ª emissão do Fundo. Desse modo, sendo a cedente credora do Fundo, conforme contrato acima, e devedora do Fundo, conforme boletim de subscrição, a cedente recebeu cotas de emissão do Fundo, em contrapartida o Fundo recebeu as quotas da Sampa, havendo quitação do contrato sem haver desembolso em moeda corrente nacional.

Adicionalmente, no período, o Fundo realizou adiantamentos para futuro aumento de capital na Sampa, no montante de R$ 3.217 mil, ainda não formalizados em alteração do contrato social até 30 de junho de 2026.

(ii) Aurora965 – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Aurora”)

A sociedade empresária limitada de denominação social Aurora965 - Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (CNPJ: 42.534.385/0001-17), com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, conjunto nº 22, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-001.

A Aurora tem como objeto social a realização de empreendimento imobiliário no terreno objeto da matrícula n° 21.560 do 5° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o regime de Incorporação Imobiliária nos moldes da Lei n° 4.591/64 e alterações posteriores, promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações sob o regime de condomínio.

O Capital da Aurora é de R$ 51.386 dividido em 51.386.191,00 (cinquenta e um milhões, trezentos e oitenta e seis mil, cento e noventa e um reais) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, as quais estão totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo Fundo.

Em 30 de outubro de 2025, foi celebrado o “Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças”, por meio do qual o Fundo adquiriu a totalidade das 51.386.191 quotas de emissão da Aurora, então de titularidade de terceiro cedente, pelo valor de R$ 53.698, valor este definido no âmbito de uma operação de reestruturação de dívida e momento em que o propósito da Aurora era a conclusão da obra, emissão das licenças e preparo dos ativos para exploração na categoria de multifamily.

O pagamento foi integralmente realizado mediante compensação de créditos, nos termos do art. 368 Código Civil, tendo em vista que a cedente havia subscrito cotas da 1ª emissão do Fundo. Desse modo, sendo a cedente credora do Fundo, conforme contrato acima, e devedora do Fundo, conforme boletim de subscrição, a cedente recebeu cotas de emissão do Fundo, em contrapartida o Fundo recebeu as quotas da Aurora, havendo quitação do contrato sem haver desembolso em moeda corrente nacional.

Adicionalmente, no período, o Fundo realizou adiantamentos para futuro aumento de capital na Aurora no montante total de R$ 1.729, ainda não formalizados em alteração do contrato social até 30 de junho de 2026.

Valor justo

A Binswanger Brazil, há mais de 25 anos atuando no mercado imobiliário corporativo brasileiro, oferece suporte às decisões estratégicas de seus clientes, com equipe de comercialização especializada e serviços sob medida.

Foi emitido em 05 de agosto de 2026, pela Binswanger Brazil, laudo de avaliação dos imóveis vinculados às SPEs investidas pelo Fundo, com o objetivo de apurar o respectivo valor justo para venda, o qual foi utilizado para fins de mensuração da posição do Fundo em 30 de junho de 2026.

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

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Risco de não concretização da oferta das cotas e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas e do investimento por pessoas vinculadas

Caso o montante inicial da oferta não seja atingido, a administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito da 1ª emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por investidores cuja integralização esteja condicionada na forma prevista na regulamentação aplicável e por pessoas vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento do valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das cotas dos demais investidores que permanecerem no Fundo, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

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

Risco relacionado à recuperação extrajudicial da holding das SPEs investidas

Em 30 de junho de 2026, o Fundo é titular de 100% das quotas da Major Sertório Sampa – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (anteriormente denominada TPA Sampa) e da Aurora965 – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (anteriormente denominada TPA Aurora965), sem holding intermediária. Antes da aquisição pelo Fundo, essas sociedades tinham como holding a TPA Holding Ltda., em recuperação extrajudicial. A Assembleia Especial de Titulares de CRI de 23 de setembro de 2025 aprovou a rescisão dos contratos anteriores, a dação em pagamento e o cancelamento da cessão fiduciária e da alienação fiduciária que vinculavam as sociedades à estrutura de garantias da TPA Holding Ltda. O risco descrito a seguir é o divulgado no Prospecto da oferta.

A oferta se destina à aquisição de quotas da Major Sertório Sampa – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e da Aurora965 – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Ainda que tais sociedades não tenham sido incluídas no plano de recuperação extrajudicial ajuizado por sua holding, TPA Holding Ltda., no montante de R$ 42.203.708,36, existe risco de que a situação econômico-financeira da holding venha a impactar, direta ou indiretamente, os empreendimentos conduzidos pelas referidas SPEs.

Adicionalmente, em decorrência do acordo de compartilhamento de garantias firmado pela TPA Holding Ltda., foi estabelecida cessão fiduciária de direitos creditórios em favor de determinados credores, recaindo sobre o sobejo da alienação das unidades autônomas dos empreendimentos conduzidos pela TPA Sampa e pela TPA Aurora965, bem como sobre os sobejos das contas centralizadoras e da execução das garantias vinculadas aos CRI Sampa e CRI Aurora. Dessa forma, eventuais valores excedentes decorrentes da comercialização dos empreendimentos ou da execução das respectivas garantias poderão ser destinados, no todo ou em parte, ao atendimento de tais obrigações junto aos credores, reduzindo ou postergando os fluxos de recursos disponíveis para as SPEs e, consequentemente, para o Fundo.

Não há garantia de que a situação de recuperação extrajudicial da TPA Holding Ltda. não venha a interferir na capacidade de geração de resultados das SPEs investidas pelo Fundo ou na distribuição de rendimentos aos cotistas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco da não aquisição dos ativos alvo da oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas no regulamento e no estudo de viabilidade

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os ativos da oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos da oferta. A incapacidade de aquisição dos ativos alvo da oferta em parte ou no todo nos termos do estudo de viabilidade constante do regulamento poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e afetar negativamente os cotistas. Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos ativos da oferta descritos na seção "destinação dos recursos" do regulamento estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas no regulamento e no estudo de viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário e de construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção e incorporação imobiliária poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de liquidez reduzida das cotas

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

Riscos de mercado

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

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

Risco de performance das vendas dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários

Não há garantias que a performance das vendas esperada para um determinado empreendimento imobiliário ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço de vendas, curva de recebíveis, bem como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do empreendimento imobiliário e para o Fundo.

Risco relacionado a transações com partes relacionadas e ausência de comprovação contratual

No âmbito da diligência jurídica realizada, foi identificada a realização de transferências, nos anos de 2024 e 2025, (i) no montante de aproximadamente R$ 3.400.000,00 pela TPA Aurora965 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. à Brazilian Host Comércio e Serviços Ltda., e (ii) aportes de Alessandra Celani Ejnisman no total de R$ 1.128.000,00 à TPA Sampa – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; ambos sem a apresentação dos respectivos instrumentos que justificassem tais desembolsos. A ausência de documentação comprobatória adequada pode indicar fragilidades nos controles internos das sociedades e expor as companhias e, indiretamente, o Fundo, a riscos de contingências e questionamentos quanto à regularidade de tais operações.

Risco relacionado a operações intragrupo e mutuários de partes relacionadas

Foram também identificadas transferências realizadas pela TPA Aurora965 e pela TPA Sampa para outras empresas pertencentes ao mesmo conglomerado econômico, sem que tenha sido possível identificar se tais operações correspondem a devolução de aportes efetuados ou a mútuos intercompany. Ademais, foram constatadas posições de mútuos a pagar e a receber de partes relacionadas, bem como a existência de outros passivos cujos valores não foram devidamente declarados ou esclarecidos. Tais práticas podem comprometer a segregação patrimonial das companhias, impactar sua capacidade financeira e de liquidez, além de gerar potenciais conflitos de interesse e maior risco de questionamentos legais e regulatórios.

Risco de passivos ocultos e impactos na estrutura financeira

A falta de clareza e de documentação hábil relativa a transações entre partes relacionadas e outros passivos identificados no âmbito da auditoria jurídica pode resultar na constatação futura de obrigações adicionais não previstas, capazes de afetar adversamente a situação econômico-financeira das companhias investidas e, indiretamente, a capacidade do Fundo de distribuir resultados aos cotistas.

Risco de performance do Fundo

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimento do Fundo: o investimento nas cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de ativos pelo Fundo; e (ii) do sucesso dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos em parceria com determinados desenvolvedores, em razão de que o pagamento dos ativos estar vinculado à comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários. nesse caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pelos desenvolvedores de ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo; (ii) da capacidade dos desenvolvedores de utilizar tais ativos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (iii) das vendas dos respectivos empreendimentos imobiliários. não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo ou as sociedades elegíveis, na qualidade de proprietários de imóveis e desenvolvedores imobiliários, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contrapartidas, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras para o desenvolvimento imobiliário. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas.

Risco de aumento dos custos de construção e diluição dos cotistas

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 os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Os recursos adicionais poderão ser provenientes de novas emissões de cotas do Fundo ou em decorrência de captações alternativas junto ao sócio desenvolvedor do projeto, observado que, na eventualidade de ocorrerem novas emissões e/ou captações alternativas junto ao sócio desenvolvedor do projeto, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas e/ou o Fundo poderá ter sua participação diluída na sociedade elegível, respectivamente.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a administradora, entre o Fundo e a gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% das cotas e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da administradora: (i) a gestora, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) ao coordenador líder, para prestação dos serviços de distribuição de cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

O regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, como por exemplo, e conforme disposto nos termos da regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da administradora, da gestora, do 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 a administradora, a gestora, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da administradora, da gestora ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à administradora ou à gestora, para prestação dos serviços nos termos da regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas, como é o caso da presente oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da administradora, da gestora ou de pessoas a eles ligadas.

Desta forma, caso venham existir atos que configurem potenciais conflitos de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 14.754/23, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 30% das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, sejam titulares de menos de 30% das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhes derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo conte com no mínimo 100 cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo (“evento”), todos os cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da lei nº 9.779/99), cabendo à administradora a responsabilidade da apuração e a retenção do imposto de renda na fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das cotas, pelos cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de cotas, seja por meio de aquisição de cotas em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de imposto de renda (“IR”) no momento do evento.

Na ausência do envio das referidas informações, pelo cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das cotas poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das cotas de emissão do Fundo ou o valor de R$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à administradora, à gestora, ao custodiante ou ao escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR não sendo devida pela administradora, pela gestora, pelo custodiante ou pelo escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relacionado à distribuição parcial e à não colocação do patrimônio mínimo

A oferta poderá ser cancelada caso não seja subscrito o montante inicial da oferta. Na ocorrência desta hipótese, a administradora deverá cancelar a oferta e os respectivos documentos de aceitação da oferta firmados pelos investidores. Adicionalmente, caso seja atingido o montante mínimo da oferta, mas não seja atingido o montante total da oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em ativos e ativos financeiros de liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das cotas.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no montante inicial da oferta

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.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado do desenvolvimento imobiliário dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos, os recursos obtidos com a oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

O Fundo poderá realizar a emissão de cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade

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

Risco de desvalorização dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e dos ativos pelo Fundo

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em ativos que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em ativos, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis e sobre as receitas deles provenientes, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

Risco decorrente da alteração das características do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela sociedade investida e da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

As características dos empreendimentos imobiliários que serão desenvolvidos e descritos no estudo de viabilidade poderão ser alteradas no momento da efetiva implementação e desenvolvimento do projeto, observado que o Fundo, a administradora, a gestora e o coordenador líder da oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do regulamento 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 regulamento 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.

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis.

Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser vendidos, quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de comercializá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus cotistas.

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 da execução dos acordos com os desenvolvedores e terceiros

O Fundo firmará uma série de acordos com os respectivos desenvolvedores dos empreendimentos. Não há garantias que o Fundo conseguirá obter sucesso quando da execução de tais acordos ou que os parceiros irão cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Além disso, não há também garantia que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Risco de elaboração do estudo de viabilidade pela gestora

No âmbito da emissão das cotas da 1ª emissão do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pela gestora, e, nas eventuais novas emissões de cotas o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela gestora. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos financeiros de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, a rentabilidade descrita no regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos da oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas indicadas no estudo de viabilidade acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos financeiros de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

Risco de desapropriação e outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade, direta ou indireta, do Fundo, não há como garantir, de antemão, 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, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis integrantes da carteira do Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo. adicionalmente, outras restrições aos imóveis integrantes da carteira do Fundo também podem ser aplicadas pelo poder público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, tais como o tombamento do próprio imóvel, ou de parte dele, ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo e, consequentemente, para a rentabilidade das cotas.

Riscos de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital

Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela administradora poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo a uma das sociedades elegíveis em razão do inadimplemento acarretado por referido cotista, sem o prejuízo do pagamento de (a) multa não-compensatória de 2% sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1%, e (c) dos custos de tal cobrança a administradora poderá vender as cotas não integralizadas a terceiros.

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 a administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis 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 relativo à inexistência de ativos e/ou de ativos financeiros de liquidez que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos financeiros de liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da gestora, 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 e/ou de ativos financeiros de liquidez.

A ausência de ativos e/ou de ativos financeiros de liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos e/ou de ativos financeiros de liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da gestora.

Risco do investimento nos ativos financeiros de liquidez

O Fundo poderá investir nos ativos financeiros de liquidez e tais ativos financeiros de liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, consequentemente, ofereceram baixo retorno como rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros de liquidez poderão ser 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 sinistro e de inexistência de seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis e/ou da construção, integrantes do patrimônio do Fundo, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, o Fundo estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como 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 do Fundo a serem distribuídos aos cotistas.

Riscos relacionados à disseminação de doenças transmissíveis

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade nos mercados de capitais global e local e a uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatilidade esporádica nos mercados de capitais global e local, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição ou manutenção de cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais do Fundo, bem como a condição financeira do Fundo.

A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode afetar diretamente, ou indiretamente, suas operações, como, por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios nos setores-alvo de investimento por parte do Fundo, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a originação de novos ativos elegíveis ao Fundo ou o adimplemento de obrigações relacionadas. Eventos que impactem negativamente a originação de ativos elegíveis ao Fundo podem prejudicar a continuidade do Fundo. Como consequência, é possível que haja o aumento de oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), bem como da inadimplência dos ativos detidos pelo Fundo, afetando negativamente os resultados do Fundo e/ou provocando perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a COVID-19, é possível que o Governo Brasileiro e o mercado implementem medidas de estímulo, tais como prorrogação no pagamento de ativos financeiros, podendo ocasionar adversamente o pagamento de ativos detidos, diretamente ou indiretamente, pelo Fundo e, portanto, a rentabilidade do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados, exemplificadamente, a seguir: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de aprovação e construção; ou (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários (iii) atraso na comercialização e venda do ativo. Dessa forma, não há como garantir aos cotistas qualquer pagamento de rendimento.

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos e/ou ativos financeiros de liquidez podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos financeiros de liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos ativos e/ou ativos financeiros de liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, o Fundo poderá estar sujeito aos procedimentos de insolvência descritos na legislação e regulamentação aplicáveis, bem como no regulamento. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos e/ou ativos financeiros de liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos financeiros de liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos

Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por ativos, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos e imóveis integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas por cada cotista. por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação, legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do Fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Risco de crédito

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

Risco decorrente da aquisição de ativos e/ou ativos financeiros de liquidez nos termos da resolução Nº 2.921

O Fundo poderá adquirir ativos e/ou ativos financeiros de liquidez vinculados na forma da resolução nº 2.921. o recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores dos ativos e/ou ativos de liquidez vinculados nos termos da resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, consequentemente, os cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. não há qualquer garantia do Fundo, da administradora, do custodiante ou da gestora e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade.

Risco inerente à propriedade de imóveis e reclamações de terceiros

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações e/ou reclamações, assim como responder processos administrativos ou judiciais, que venham ser a ele imputado, na qualidade de proprietário dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas, assim como impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Cobrança dos ativos e dos ativos financeiros de liquidez

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos e dos ativos financeiros de liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção.

Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos e dos ativos financeiros de liquidez, o Fundo poderá ter de despender recursos para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A administradora, a gestora, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização de principal e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas

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

Risco relacionado às garantias dos ativos e/ou ativos financeiros de liquidez e ao seu aperfeiçoamento

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos e/ou ativos financeiros de liquidez do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos e/ou ativos financeiros de liquidez do Fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá´ afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco regulatório/jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e demais normas emitidas pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Ademais, na hipótese de ser constatado patrimônio líquido negativo do Fundo, caso não seja possível regularizar a situação com as medidas previstas na regulamentação em vigor, poderá ser solicitada a declaração judicial de insolvência do Fundo pela administradora ou pela CVM. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial, podendo ser questionados ou desconsiderados em ocasionais disputas judiciais.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos e/ou aos ativos financeiros de liquidez, mudanças impostas a esses ativos e/ou ativos financeiros de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a administradora ou a gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da administradora ou da gestora; (iii) empresas ligadas à administradora ou à gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujos interesses sejam conflitantes com os do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas da 1ª emissão.

Adicionalmente, para os fins do §1º do art. 78 da resolução CVM 175, a totalidade dos cotistas do Fundo, ao adquirir as cotas da 1ª emissão, manifesta-se positivamente no sentido de permitir o voto das pessoas mencionadas nos incisos “i” a “iv”, acima.

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas da 1ª emissão. 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 de eventuais novas cotas.

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, inflação ou deflação, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a administradora, a gestora e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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

Risco decorrente de alterações do regulamento

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

Riscos do uso de derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Riscos relativos ao registro de aquisição de imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, nas hipóteses previstas no regulamento, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo, acarretando perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

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

Risco referente à participação das pessoas vinculadas na oferta

A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário. A administradora e a gestora não têm como garantir que a aquisição das cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das cotas.

Risco relativo ao prazo de duração determinado do Fundo

Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Adicionalmente, tendo em vista que se trata de fundo com prazo determinado, a partir de determinado momento, as cotas de emissão do Fundo serão amortizadas e/ou resgatadas.

Riscos de flutuações típicas de mercado e do Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo

As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição

Nos termos do regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 30 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, o Fundo não operou com derivativos.

9. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 1.159.297,13 com valor unitário de R$ 105,644376 cada, totalizando R$ 122.473.

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	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 30/10/2025 (¹) a 30/06/2026	105,644376	5,64%	113.673

(¹) data de início da classe única.

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

11. Emissões, amortizações e resgate de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas do Fundo definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

As cotas poderão ser integralizadas, conforme venha a ser aprovado na Assembleia de Cotistas ou determinado no ato de aprovação da emissão de cotas, em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação de créditos devidos pelo Fundo na aquisição de ativos alvo, à vista, ou integralizadas mediante chamada de capital, por solicitação da gestora, ou ainda por meio da integralização em bens e direitos, nos termos do Artigo 9º do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, conforme definido na assembleia de cotistas ou no ato de aprovação da emissão de cotas. Cada um dos investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder.

Em 22 de outubro de 2025 foi iniciada a oferta pública de distribuição da 1ª emissão de cotas de, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, no valor total de R$ 120.000. Foram subscritas por meio de compensação de créditos 1.080.000 (um milhão e oitenta mil) cotas, no valor de R$ 108.000, mediante compensação de créditos líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes das aquisições da Aurora e Sampa.

Em 06 de novembro de 2025 foi iniciada a oferta pública de distribuição da 2ª emissão de cotas de, inicialmente, 93.078 (noventa e três mil e setenta e oito cotas) cotas, no valor total de R$ 8.000, as quais foram totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, o montante de R$ 6.816.

b) Amortização e resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, os cotistas não poderão requerer o resgate de suas cotas.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do documento de aceitação da oferta, ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No período de 30 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 10º dia útil, podendo o saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo, em aplicações financeiras ou para composição ou recomposição da reserva de contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituído, pelo Fundo, sob orientação da gestora, uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos alvo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados nas aplicações financeiras.

O valor da reserva de contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo, sendo constituído e mantido mediante a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No período de 30 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, não houve distribuição de resultados, em função de não ter auferido lucro caixa no período.

Distribuição de dividendos	
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	8.753
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.096)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**7.658**
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	140
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(8.576)
(+) Receitas de anos anteriores transitadas pelo caixa do FII	-
(-) Despesas de anos anteriores transitadas pelo caixa do FII	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	**(778)**

13. Negociação das cotas

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”) administrado e operacionalizado pela B3, e no ambiente do escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das cotas realizadas na B3. Adicionalmente, uma vez admitidas à negociação em mercado organizado, a administradora fica autorizada 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.

14. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Brio Investimentos Ltda.
Custódia:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Distribuidor:	Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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.

As cotas das sociedades de propósito específico encontram-se registradas nos contratos sociais das respectivas sociedades.

15. Encargos do Fundo

Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração e a gestão, a administradora e o gestor recebem por seus serviços, respectivamente, uma taxa composta: (i) pelo valor equivalente a 0,15% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 15 relativo aos serviços prestados pela administradora; (ii) 0,65% ao ano, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo pela gestora.

A taxa de administração deverá ser calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“base de cálculo da taxa de administração”); e que deverá ser pago diretamente à administradora ou à gestora, conforme aplicável.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, sendo o valor mínimo mensal atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No período de 30 de outubro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026 houve despesa com taxa de administração e gestão no montante de R$ 142 e R$ 474, respectivamente.

16. Política de divulgação de informações

A administradora 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.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a administradora, no período, 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.

18. 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 desses contra a administração do Fundo.

19. Legislação tributária

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é isento de tributos, tais como PIS/COFINS e imposto de renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

Para isenção acima mencionada o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

i. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
ii. O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo.

b) Tratamento tributário do cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

i. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
ii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
iii. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas. No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

20. Transações com partes relacionadas

Adicionalmente às despesas mencionadas na nota explicativa nº 15, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Conta corrente

O Fundo efetuou movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., administradora do Fundo. Em 30 de junho de 2026, o saldo dessa conta era de R$ 2.

b) Administração de fundo investido

O fundo investido, Laser Soberano Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento Financeiro, é administrado pela Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., administradora do Fundo.

21. Alterações do regulamento e deliberações

Em 4 de novembro de 2025, por meio do ato de aprovação, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. aprovar a distribuição pública primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, em regime de melhores esforços de colocação, com as seguintes principais características: (a) rito: rito de registro automático de distribuição; (b) público-alvo: investidores profissionais; (c) destinação dos recursos: conforme a política de investimentos do Fundo; (d) valor total de emissão: R$ 8.000; (e) preço de emissão: R$ 85,95 (oitenta e cinco reais e noventa e cinco centavos); (f) taxa de distribuição: não haverá; (g) período de colocação: prazo máximo de 180 dias; (h) forma subscrição e de integralização: via documentos de aceitação e chamadas de capital; (i) distribuição parcial: admitida desde que subscritas, no mínimo, 34.905 cotas; (j) lote adicional: não haverá; (k) lote suplementar: não haverá; (l) investimento mínimo por investidor: 1 cota; (m) limitações à negociação: entre investidores profissionais após o anúncio de encerramento; (n) procedimento de alocação: conduzido pelo coordenador líder; (o) outras disposições: termos e condições adicionais descritos no prospecto definitivo; e
ii. aprovar a contratação da Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“coordenador líder”), para realizar a distribuição pública das cotas da 2ª emissão no âmbito da oferta.

Em 4 de novembro de 2025, por meio do fato relevante, foi aprovada:

i. a realização da distribuição pública primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, em regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático de distribuição.

22. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações contábeis.

23. Diretor e contador

Alsimar da Costa Nesi
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O