Demonstrações contábeis

IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ nº 52.355.764/0001-01)

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

Em 30 de junho de 2026
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(CNPJ nº 52.355.764/0001-01)
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanços Patrimoniais 5
Demonstrações dos resultados.....6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....7
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto 8
Notas explicativas às demonstrações contábeis 9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Imigrantes IV – Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Imigrantes IV – Fundo de Investimento Imobiliário – FII** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Imigrantes IV – Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 30 de junho de 2026, e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. 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 exercício findo em 30 de junho de 2026. 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. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía o valor de R$ 965 mil (67,96% de seu patrimônio líquido), representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI. Devido ao fato desse ativo ser o principal elemento que influenciou o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) testamos a valorização destas aplicações; (ii) verificamos a existência destas operações com base no extrato de custódia da B3 – Bolsa, Brasil, Balcão; (iii) teste de movimentação no exercício; e (iv) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Ações de Companhia Fechada

Consideramos o investimento em ações da companhia fechada Imigrantes Montemor Empreendimento Imobiliário – SPE S.A. como um assunto relevante em nossa auditoria, devido ao fato de que o Fundo possui saldo de R$ 410 mil, representando 28,87% do patrimônio líquido por esse ativo. Dessa forma, em função da representatividade do saldo de ações de companhia fechada, julgamos este assunto como foco em nossas abordagens de auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificamos a existência destas operações com base nas documentações societárias fornecidas; (ii) revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo do investimento em ações da companhia fechada; e (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Propriedades para Investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui saldo de R$ 2.982 mil, representando 210,00% do patrimônio líquido por propriedades para investimento. Consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) analisamos as documentações suportes da compra do imóvel; (ii) realizamos análise da matrícula para teste de existência do imóvel (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 7; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo de 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.

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 uma 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 uma 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 a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de setembro de 2026

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 52.355.764/0001-01)

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

Balanço Patrimonial

Em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais)

	Nota	Quantidade	30/06/2026	% sobre patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre patrimônio líquido
ATIVO						
Ativo circulante			**1.063**	**74,86**	**1.196**	**102,23**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			**95**	**6,69**	**96**	**8,21**
Cotas de fundos de investimento	**4**	**45,740866**	**95**	**6,69**	**96**	**8,21**
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa		45,740866	95	6,69	96	8,21
Ativos financeiros de natureza imobiliária			**965**	**67,96**	**1.097**	**93,76**
Títulos Privados de Renda Fixa	**5**	**27.075,200000**	**965**	**67,96**	**1.097**	**93,76**
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		-	-	-	1.097	93,76
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		930,000000	939	66,13	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI - Vencidos		26.145,200000	26	1,83	-	-
Outros créditos			**3**	**0,21**	**3**	**0,26**
Despesas antecipadas			**3**	**0,21**	**3**	**0,26**
Diferimento Taxa de Fiscalização - CVM			3	0,21	3	0,26
Ativo não circulante			**3.392**	**238,87**	**-**	**-**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			**3.392**	**238,87**	**-**	**-**
Ações de Companhia Fechada	**6**	**10,000000**	**410**	**28,87**	**-**	**-**
Ações de Companhia Fechada		10,000000	410	28,87	-	-
Propriedades para Investimento	**7**		**2.982**	**210,00**	**-**	**-**
Imóveis disponiveis para renda em construção			2.982	210,00	-	-
TOTAL DO ATIVO			**4.455**	**313,73**	**1.196**	**102,23**
PASSIVO						
Passivo circulante			**3.035**	**213,73**	**26**	**2,23**
Outras obrigações			**3.035**	**213,73**	**26**	**2,23**
Taxa de administração	**13**		23	1,62	6	0,51
Taxa de gestão	**13**		7	0,49	6	0,51
Taxa de custódia e auditoria	**13**		7	0,49	12	1,03
Imóvel a pagar	**7**		2.982	210,00	-	-
Outros valores a pagar			16	1,13	2	0,18
TOTAL DO PASSIVO			**3.035**	**213,73**	**26**	**2,23**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**11**		**1.420**	**100,00**	**1.170**	**100,00**
Cotas integralizadas			1.448	101,97	1.448	123,76
(-) Custo na integralização de cotas			(32)	(2,25)	-	-
Lucros/(prejuízos) acumulados			4	0,28	(278)	(23,76)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO			**1.420**	**100,00**	**1.170**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO			**4.455**	**313,73**	**1.196**	**102,23**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 52.355.764/0001-01)
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido/prejuízo por cota)

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Certificados de Recebiveis		**114**	**97**
Receita de Letras de Crédito Imobiliário - LCI	**5**	26	97
Receita de Certificados de Recebiveis Imobiliários - CRI	**5**	88	-
Ações de Companhia Fechada		**400**	**-**
Ajustes ao valor justo	**6**	400	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**514**	**97**
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária			
Aplicações Interfinanceiras de liquidez		**39**	**-**
Rendas aplicações interfinanceiras		39	-
Cotas de fundos de investimento		**14**	**24**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	**4**	14	24
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		**53**	**24**
Outras Receitas/Despesas		**(285)**	**(226)**
Despesas com taxa de administração	**13**	(107)	(74)
Despesas com taxa de gestão	**13**	(78)	(56)
Despesas com taxa de custódia e auditoria	**13**	(78)	(80)
Despesas com taxa de fiscalização CVM		(3)	(4)
Despesa com consultoria juridica		(1)	-
Outras receitas e despesas		(18)	(12)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**282**	**(105)**
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	**11**	1.087.566	1.483
Lucro líquido/(prejuízo) por cota integralizada - R$		0,26	(70,82)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 52.355.764/0001-01)

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Custo na integralização de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		**103**	**-**	**(173)**	**(70)**
Integralização de cotas no exercício	**11**	1.345	-	-	**1.345**
Resultado líquido do exercício		-	-	(105)	**(105)**
Em 30 de junho de 2025		**1.448**	**-**	**(278)**	**1.170**
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas		-	(32)	-	**(32)**
Resultado líquido do exercício		-	-	282	**282**
Em 30 de junho de 2026		**1.448**	**(32)**	**4**	**1.420**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 52.355.764/0001-01)
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais)

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de cotas de fundos de investimentos		14	24
Venda de operações compromissadas		39	-
Pagamento de taxa de administração		(90)	(74)
Pagamento de taxa de gestão		(77)	(74)
Pagamento de despesas de custódia e auditoria		(83)	(80)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica		(1)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(3)	(4)
Demais pagamentos e recebimentos		(14)	(10)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(215)**	**(218)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliário - LCI		-	(1.000)
Aquisição de títulos privados - CRI		(1.076)	-
Venda de títulos privados - CRI		106	-
Venda de títulos privados - LCI		1.124	-
Recebimento de juros - CRI		92	-
Caixa líquido das atividades de investimentos		**246**	**(1.000)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	**11**	-	150
Custo de oferta		(32)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(32)**	**150**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(1)**	**(1.068)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**96**	**1.164**
Cotas de Fundos de Investimentos de Renda Fixa	**4**	96	1.164
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**95**	**96**
Cotas de Fundos de Investimentos de Renda Fixa	**4**	95	96
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(1)**	**(1.068)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Imigrantes IV – Fundo de Investimento Imobiliário - FII, ("Fundo"), foi constituído em 28 de setembro de 2023, iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023, como condomínio fechado e tem prazo indeterminado de duração.

As Cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta com Registro Ordinário, nos termos da Resolução CVM 160, ou (ii) até que o Fundo venha a ser objeto de admissão a listagem e, conforme o caso, também admitido à negociação junto à B3, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM 30, e (b) investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM 30, única e exclusivamente nos termos do inciso II do art. 86 da Resolução CVM 160, mediante negociação no mercado secundário, ou seja, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta.

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

a) Direitos reais sobre o Imóvel-Alvo;
b) Quotas ou ações de sociedade empresária;
c) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
d) Letras Hipotecárias - LH;
e) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
f) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG;
g) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
h) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
i) Limitado a até 5% (cinco por cento) em Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo.

A aquisição do Ativos-Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador.

O Administrador pode, conforme instruções do Consultor Imobiliário, conforme o caso, em nome do Fundo, 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.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, seguindo a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, e pelo regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus anexos das respectivas classes, seus apêndices das respectivas subclasses, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Na elaboração dessas demonstrações 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. Dessa 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. As demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de reais.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2026, foram aprovadas pela Administração do Fundo em 28 de setembro de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração dos resultados

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

b) Fluxo de caixa

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alteração no valor, e são geralmente utilizados na gestão de direitos e obrigações de curto prazo.

d) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

e) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

f) Ações em companhias fechadas

As ações sem cotação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado são avaliadas pelo seu valor justo, considerando-se o valor da Empresa com base em uma taxa de desconto nominal, na data base de aquisição das ações.

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

g) Ativos financeiros imobiliários

i. Contas a receber de aluguéis

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

ii. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estarão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimentos será reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

iii. Imóveis destinados à venda

Os imóveis destinados à venda são registrados inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, os imóveis destinados à venda estarão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimentos será reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

h) Obrigações por aquisição de imóveis

Estão demonstradas pelo valor de aquisição acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério “pro rata temporis”.

i) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Data de reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:

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

- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:

Instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

v. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

- Mensuração dos ativos financeiros

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

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência em condições regulares de mercado.

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

- Mensuração dos passivos financeiros

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

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

j) Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii. Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda será obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

iii. Valor dos imóveis destinados à venda: os imóveis destinados à venda são reconhecidos pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. O valor realizável líquido será obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas, descontado a valor presente, ou pelo método comparativo de imóveis similares. O valor de custo é obtido através do preço de aquisição, acrescido dos gatos de transação vinculados diretamente à operação de compra do imóvel.

k) Resultado (lucro/prejuízo) por cota

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

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

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

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

m) Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

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

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Cotas de fundos de investimentos:

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

		30 de junho de 2026		
Nome do Fundo	**CNPJ**	**Valor unitário (R$)**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado (R$)**
QI Cash Legacy RF Referenciado LP FIF	28.152.799/0001-50	2.078,858663	45,740866	95
Total			**45,740866**	**95**

		30 de junho de 2025		
Nome do Fundo	**CNPJ**	**Valor unitário (R$)**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado (R$)**
GV Cash Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento	28.152.799/0001-50	1.814,710674	52,954177	96
Total			**52,954177**	**96**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo/negativo de R$ 14 (R$ 24 em 2025) e estão registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

5. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Letras de Crédito Imobiliário - LCI

As Letras de Créditos Imobiliário (LCI) foram atualizadas pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo não apresentava saldo de ativos financeiros de natureza imobiliária.

30 de junho de 2025					
Ativo	**Emissão**	**Vencimento**	**Taxa a.a. / indexador**	**Quantidade**	**Valor de Mercado**
LCI	29/08/2024	29/08/2025	0,026998 + cdi	1,000000	1.097
				1,000000	**1.097**

Movimentação das Letras de Crédito Imobiliário:

	Valor de mercado
Saldo em 30 de junho de 2024	**-**
Aquisições no exercício	1.000
Resultado no exercício	97
Saldo em 30 de junho de 2025	**1.097**
Resgate no exercício	(1.123)
Resultado no exercício	26
Saldo em 30 de junho de 2026	**-**

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Os Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) foram atualizadas pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

30 de junho de 2026					
Ativo	**Emissão**	**Vencimento**	**Taxa a.a. / indexador**	**Quantidade**	**Valor de Mercado**
CRI	12/06/2025	12/06/2030	102,50% do CDI	930,00	939
CRI - Vencidos	12/06/2025	12/06/2049	102,50% do CDI	26.145,20	26
				27.075,20	**965**

Movimentação das CRI -Certificados de Recebíveis Imobiliários:

	Valor de mercado
Saldo em 30 de junho de 2025	**-**
Aquisições no exercício	1.049
Resgate no exercício	(172)
Resultado no exercício	88
Saldo em 30 de junho de 2026	**965**

6. AÇÕES DE COMPANHIA FECHADA

a) Composição dos investimentos:

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui investimentos em 10.000 (dez mil) ações da companhia fechada "Imigrantes Montemor Empreendimento Imobiliário – SPE S.A.", sem cotação em bolsa, no valor de R$ 410, que representa 28,87% do seu patrimônio líquido.

O respectivo investimento foi adquirido pelo valor de R$ 10 (dez mil reais) conforme "Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças", formalizado em 23 de junho de 2026.

b) Movimentação dos investimentos:

Companhia Investida	Saldo em 30/06/2025	Aquisições	Baixas	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2026
Imigrantes Montemor Empreendimento Imobiliário – SPE S.A.	-	10	-	400	410
Total	**-**	**10**	**-**	400	**410**

Em 30 de junho de 2026 o investimento está avaliado conforme "Laudo de avaliação de patrimônio líquido contábil apurado por meio dos livros contábeis", no montante de R$ 410, emitido em 17 de junho de 2026, por auditores independentes, considerando a data-base de 31 de maio de 2026.

O laudo foi realizado a valor contábil, dada a forma como o Fundo foi estruturado. A Sociedade de Propósito Específico ("SPE") carrega passivo com investidores em Sociedade em Conta de Participação ("SCP") que são quem de fato financiaram a construção. Ao término da obra, a SPE foi adquirida pelo Fundo pelo valor do capital social.

Em razão da assunção do Passivo SCP pelo Fundo (comprador da SPE), os Investidores SCP passarão a figurar diretamente como cotistas do Fundo, mediante a entregade Cotas a serem emitidas no âmbito da oferta pública em curso do Fundo.

A mais valia do investimento será reconhecida, portanto, após a conclusão da oferta, quando os titulares do Fundo são aqueles que efetivamente financiaram o projeto.

c) Companhia investida:

Imigrantes Montemor Empreendimento Imobiliário – SPE S.A.

A Imigrantes Montemor Empreendimento Imobiliário – SPE S.A., é uma sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.336 - 4º andar – conjuntos 41 e 42, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, São Paulo - SP CEP 01451 001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.441.950/0001-27.

A Companhia tem por propósito específico a participação, de forma direta ou indireta, em um empreendimento imobiliário consistente de um condomínio de galpões logísticos de alto padrão a ser desenvolvido sobre um terreno com área de 162 968 37 m2, situado no Bairro Alvarenga, altura do KM 26 da Rodovia dos Imigrantes, em São Bernardo do Campo – SP, descrito na matrícula 55 859 do Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Conforme “Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento e Outros Pactos”, firmada em 28 de maio de 2026, referente ao imóvel matrícula 55.859, temos:

a) DA DÍVIDA: o Fundo comprou da Credora a parte ideal de 41,7976% de Uma área de terreno, situada no Bairro Alvarenga, denominado Rancho dos Amigos, localizado na altura do Km 24,695 da Rodovia dos Imigrantes, no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, devidamente identificado na matrícula nº 55.859 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, doravante designado “o Imóvel”, pelo preço total certo e ajustado de R$ 2.982 (dois milhões, novecentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta reais), quitado por meio de uma nota promissória emitida em caráter “pro soluto”.

b) DA NOVAÇÃO, CONFISSÃO DE DÍVIDA E PROMESSA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO: o Fundo propôs à Credora em caráter irrevogável e irretratável e esta aceitou novar, considerando se tratar de negócio realizado nos moldes previstos no item 4.1 da Instrução Normativa SRF 107/1988, para fins de aplicação do regime jurídico de permuta previsto em tal ato normativo, a obrigação atinente ao pagamento da nota promissória acima mencionada, que neste ato fica cancelada e sem mais nenhum efeito e vigor, sendo que para tanto restitui a mesma à Devedora, que pela presente escritura confessa dever à Credora a quantia total de R$ 2.982 (dois milhões, novecentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta reais), comprometendo-se a liquidar o valor ora confessado, mediante dação em pagamento de área construída.

c) DO PAGAMENTO: A Devedora, em cumprimento ao acima mencionado, se confessa devedora da quantia total de R$ 2.982 (dois milhões, novecentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta reais), e se obriga a pagar o valor total do débito ora confessado mediante dação em pagamento da área locável total de 26.285,31 m², equivalente à área privativa de 24.338,53 m², do Empreendimento que será edificado às custas da Interveniente Anuente Imigrantes Montemor no Imóvel indicado no item Primeiro Áreas estas que corresponderão as unidades autônomas “Galpões” números 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 19 e serão atribuídos à Credora do empreendimento que será desenvolvido no Imóvel.

8. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos derivativos.

9. GERENCIAMENTO DE RISCOS

O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

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

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos: Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

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

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

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

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

Risco Relativo à Concentração de Participação: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo: O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos: A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

Risco de Pulverização: Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

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

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

Risco de Potencial Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Consultor Imobiliário ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

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

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

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

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

Risco Tributário: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam- se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

Riscos relativos à Aquisição dos Ativos-Alvo: O Fundo poderá deter os Ativos-Alvo, o que inclui direitos relativos aos Ativos-Alvo. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis: O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

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

Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s): Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação às abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

Riscos Ambientais: Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade (direta ou indireta) do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

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

Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas: Os imóveis estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos.

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

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas de Capital: Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo Administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

Risco Imobiliário: Os Ativos podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

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

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

a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos-Alvo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Em função do Acordo de Condôminos há o risco do Fundo ser obrigado a vender os Imóveis-Alvo em caso de exercício da Obrigação de Venda Conjunta das Unidades do Empreendimento Imobiliário pelos demais Proprietários, decorrido o prazo de 10 (dez) anos contados do primeiro aluguel da primeira Unidade do Empreendimento Imobiliário, observado o Direito de Preferência. Desta forma, tendo em vista que o objeto do Fundo é o investimento no Imóvel-Alvo, o Fundo eventualmente deverá ser liquidado.

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

Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário: Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

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

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos: A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

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

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

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

10. CARACTERÍSTICAS E VALORIZAÇÃO DAS COTAS

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

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

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

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

11. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Emissão

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Pública com Registro Automático, serão emitidas até 115.000 (cento e quinze mil) Cotas, no valor de R$ 1 (mil reais) cada, totalizando o montante de até R$ 115.000 (cento e quinze milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, pelo menos, 400 (quatrocentas) Cotas, totalizando o montante de R$ 400 (quatrocentos mil reais) (“Patrimônio Mínimo Inicial”). Os aspectos relacionados às novas emissões de Cotas do Fundo estarão descritos nos documentos da oferta.

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

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

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

As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela assembleia de cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia de cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Em se tratando de primeira oferta pública de distribuição de cotas, fica dispensada a deliberação em Assembleia Geral de Cotistas acerca do valor atribuído a bens e direitos prevista acima.

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

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

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve emissão de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram emitidas 1.379,677649 cotas no montante de R$ 1.345.

Em 30 de junho de 2026, o Patrimônio Líquido do Fundo está composto por 1.087.566,000000 cotas, com valor unitário de R$ 1,306505.

Em 30 de junho de 2025, o Patrimônio Líquido do Fundo está composto por 1.482,677649 cotas, com valor unitário de R$ 789,186807.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 07 de maio de 2026, o Cotista, sem ressalva, decidiu o desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, utilizando por base a posição de cotas em circulação ao fechamento do dia 30 de abril de 2026. Em razão do desdobramento ora aprovado, o número total de cotas de emissão do Fundo passou de 1.482,677649 cotas para 1.087.566 (um milhão, oitenta e sete mil, quinhentas e sessenta e seis) cotas, cujo valor unitário de referência passou a corresponder a um real, consideradas as posições apuradas na data-base acima indicada;

Resgate e Amortização de cotas

Não é permitido o resgate das Cotas.

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

Negociação de cotas

As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

Para efeitos do disposto neste item 2.28, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, no exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025.

12. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

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

Data	PL Médio (R$ mil)	Valor da cota (R$)	Rentabilidade %
30/06/2026	1.115	1,306505	19,48
30/06/2025	977	789,186807	216,62

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2026 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é positiva de 19,48%.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do período) é positiva de 216,62%.

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

13. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO CUSTODIANTE

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

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

Na hipótese de o Fundo possuir obra em andamento, além da Taxa de Administração, será devida ao Administrador remuneração adicional mensal variável, apurada com base na quantidade de pagamentos destinados às obras realizados no respectivo mês, sendo que: (i) até 30 (trinta) pagamentos realizados para as obras no mês, ensejarão o pagamento de R$ 10 (dez mil reais) ao Administrador; e (ii) acima de 30 (trinta) pagamentos realizados para as obras no mês, ensejarão o pagamento de R$ 15 (quinze mil reais) ao Administrador. Os referidos valores serão atualizados anualmente pelo IPCA (IBGE), a partir da data de início da primeira obra.

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

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

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

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

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

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) correspondente ao valor mínimo de R$ 10 (dez mil reais), a partir da primeira integralização de cotas do Fundo. Na hipótese do Fundo realizar oferta pública de cotas ou ter suas cotas admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, a Taxa de Gestão passará a corresponder ao maior valor entre: (i) R$ 15 (quinze mil reais) mensais; e (ii) o montante equivalente à diferença entre a taxa global de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e a Taxa de Administração. Para o item ii, como exemplo, para o caso da Taxa de Administração auferida ser equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a Taxa de Gestão devida será equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano. A Taxa de Gestão será apurada e paga mensalmente, sendo os valores mínimos previstos neste item atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, ou do início da prestação de serviços, o que ocorrer primeiro.

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

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

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

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

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

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Taxa Máxima de Distribuição").

Na hipótese de o Fundo vir a ter suas cotas admitidas à negociação em ambiente de bolsa de valores, mercado de balcão organizado ou sistema de registro e liquidação de ativos, tais como a CETIP (Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos), nos termos da Resolução CVM nº 160/22, será devida uma taxa de escrituração adicional no valor de R$ 5 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser atualizado anualmente pela variação do IPCA, divulgado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

No exercício findo em a 30 de junho de 2026 foi debitado o montante de R$ 107 (R$ 74 em 2025) a título de taxa de administração, R$ 78 (R$ 56 em 2025) a título de taxa de gestão e R$ 70 (R$ 74 em 2025) a título de taxa de custódia.

14. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS DA CARTEIRA

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil, os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e a guarda da documentação dos títulos dos direitos creditórios, em conformidade com a legislação em vigor, está sob a responsabilidade do Custodiante.

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

15. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

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

16. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

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

As transações com partes relacionadas são:

Exercício findo em 30 de junho de 2026

	Parte Relacionada	Ativo (Passivo)	Resultado
Taxa de administração	QI CTVM	(23)	(107)
Taxa de custódia	QI CTVM	-	(70)
Taxa de gestão	GV Atacama Capital Ltda.	(7)	(78)

Exercício findo em 30 de junho de 2025

	Parte Relacionada	Ativo (Passivo)	Resultado
Taxa de administração	QI CTVM	(6)	(74)
Taxa de custódia	QI CTVM	(6)	(74)
Taxa de gestão	GV Atacama Capital Ltda.	(6)	(56)

17. PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

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

Encargos	30/06/2026	% do PL médio	30/06/2025	% do PL médio
Taxa de administração	(107)	(9,60)	(74)	(7,57)
Taxa de gestão	(78)	(7,00)	(56)	(5,73)
Taxa de custódia e auditoria	(78)	(7,00)	(80)	(8,19)
Taxa de fiscalização – CVM	(3)	(0,27)	(4)	(0,41)
Consultores Especializados	(1)	(0,09)		
Outras despesas	(18)	(1,60)	(12)	(1,23)
Total:	**(285)**	**(25,56)**	**(226)**	**(23,13)**
Patrimônio líquido - Médio	**1.115**		**977**	

18. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

IOF

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

Imposto de renda

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

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

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754/23, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior; altera as Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); revoga dispositivos das Leis nºs 4.728, de 14 de julho de 1965, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 10.426, de 24 de junho de 2002, 10.892, de 13 de julho de 2004, e 11.033, de 21 de dezembro de 2004, do Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, e das Medidas Provisórias nºs 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, e 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Os rendimentos das aplicações em fundos de investimento ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF no último dia útil dos meses de maio e novembro (“Tributação Periódica”) ou na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

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

Enquanto fundo de investimento enquadrado como entidade de investimento, o Fundo fica sujeito à retenção na fonte do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas e não fica sujeito à Tributação Periódica citada acima.

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

19. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

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

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

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

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

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

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

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

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

		Exercício findo em 30/06/2026
(+)	Receitas apuradas segundo o regime de competência	567
(-)	Despesas apuradas segundo o regime de competência	(285)
(=)	**Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência**	**282**
(-)	**Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa**	
(-)	Ajustes ao valor justo - Ações de Companhia Fechada	(400)
(-)	Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	(4)
(=)	**Receitas por competência e não transitadas pelo caixa**	**(404)**
Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa		
(+)	Despesas de taxa de administração	23
(+)	Despesas de taxa de gestão	7
(+)	Despesas de taxa de custódia e auditoria	7
(+)	Outras despesas	16
(=)	**Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa**	**53**
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente		**3**
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente		**(26)**
(=)	**Lucro líquido ajustado base para cálculo da distribuição**	**(92)**
Rendimentos a distribuir (95%)		**-**
% Distribuído no exercício		**-**

		Exercício findo em 30/06/2025
(+)	Receitas apuradas segundo o regime de competência	121
(-)	Despesas apuradas segundo o regime de competência	(226)
(=)	**Prejuízo líquido apurado no exercício segundo o regime de competência**	**(105)**
(-)	**Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa**	
(-)	Rendimentos de Letras de Créditos Imobiliários - LCI	(103)
(-)	Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	(3)
(=)	**Total das receitas**	**(106)**
	Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	
(+)	Desvalorizações Letras de Créditos Imobiliários - LCI	7
(+)	Despesas de taxa de gestão	(18)
(+)	Despesas bancárias	1
(+)	Despesa de taxa Cetip	1
(=)	**Total das despesas**	**(9)**
(=)	**Lucro líquido ajustado base para cálculo da distribuição**	**(220)**
	Rendimentos a distribuir (95%)	-
	% Distribuído no exercício	-

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve distribuição de rendimentos.

20. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

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

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

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

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

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

	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de renda fixa	95	-	-	95
Total do Ativo	**95**	**-**	**-**	**95**

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

	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de renda fixa	96	-	-	96
Total do Ativo	**96**	**-**	**-**	**96**

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

21. DEMANDAS JUDICIAIS

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

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

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

23. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

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

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

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da RCVM 175;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da RCVM 175;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e

b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da RCVM 175;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe Única:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;
III – fatos relevantes;
IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da RCVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 10.1, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do Cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 175, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e o Administrador quando da Assembleia Geral de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja
(i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe Única, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Nos termos do artigo 64, §3º, inciso I, da Parte Geral da Resolução CVM 175, o Administrador se compromete a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo, à Classe Única e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) o investimento da Classe Única deixar de ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

O tratamento tributário da Classe Única e/ou do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

24. ALTERAÇÕES EM ASSEMBLÉIAS

Conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, realizada em 29 de setembro de 2025, foi deliberado sobre a aprovação, sem quaisquer restrições ou ressalvas, das Demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025, as quais os Cotistas declaram ter examinado, lido e estar plenamente cientes e de acordo com seu inteiro teor.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 14 de janeiro de 2026, o Cotista, sem ressalva, decidiu aprovar a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo no 2º (segundo) semestre de 2025, com base em balanços semestrais encerrados em 31 de dezembro de 2025. Dessa forma, os rendimentos que não forem pagos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou reinvestimentos em prol do ativo alvo do Fundo, conforme permitidos pela política de investimento do Fundo.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 07 de maio de 2026, o Cotista, sem ressalva, decidiu

a) o desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, utilizando por base a posição de cotas em circulação ao fechamento do dia 30 de abril de 2026, na proporção de 733,51530628 novas cotas para cada 1 (uma) cota então existente, de forma que cada cota atualmente emitida passe a ser representada por 733,51530628 cotas, permanecendo inalterado o patrimônio líquido do Fundo, com a consequente redução proporcional do valor unitário de cada cota;

b) em razão do desdobramento ora aprovado, o número total de cotas de emissão do Fundo passará de 1.482,67764924 cotas para 1.087.566 (um milhão, oitenta e sete mil, quinhentas e sessenta e seis) cotas, cujo valor unitário de referência passará a corresponder a R$ 1,00 (um real), consideradas as posições apuradas na data-base acima indicada;

c) resultante do desdobramento, haverá a devolução equivalente à fração de 0,74999679 cotas representativas de R$ 0,74999679 que serão devolvidos aos cotistas na abertura do dia 11 de maio de 2026.

d) as cotas resultantes do desdobramento conferirão aos seus titulares exatamente os mesmos direitos, vantagens e restrições atribuídos às cotas anteriormente emitidas pelo Fundo, observados os termos do regulamento do Fundo; e

e) a Administradora fica autorizada a praticar todos os atos necessários à implementação da deliberação ora aprovada, inclusive perante o escriturador, a B3, a CVM e demais entidades ou prestadores de serviços envolvidos.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 21 de maio de 2026, o Cotista, sem ressalva, decidiu:

a) aprovar a exclusão dos termos definidos “CEPAC” e “Oferta com Esforços Restritos”, bem como a alteração dos termos definidos “Administrador(a)”, “Custodiante” e “Escriturador”, todos constantes do item 1.1 do Regulamento.

b) aprovar a alteração dos itens 3.1, 11.11.3, 11.13.2, 11.13.3 e 11.13.5, todos do Regulamento, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

c) aprovar a alteração dos itens 1.5, 2.1, 2.27, 2.28, 3.2, 3.5 e 5.5.1, bem como a inclusão dos itens 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.9, 2.27.2, 4.7 e 8.3, todos do Anexo Descritivo da Classe, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

d) aprovar a 4ª (quarta) emissão, em série única, de cotas da Classe (“4ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente).

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 29 de maio de 2026, os Cotistas presentes, sem quaisquer dúvidas ou ressalvas aprovaram a alteração do CAPÍTULO IV – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS do Anexo Descritivo da Classe Única, com a finalidade de: (i) majorar a Taxa de Administração, bem como a remuneração adicional devida na hipótese de obra em andamento; e (ii) prever hipóteses de cobrança de remuneração adicional ao Administrador, inclusive em razão de sua atuação como coordenador líder, da negociação em bolsa e da ocorrência de eventos societários.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 08 de junho de 2026, os Cotistas presentes, sem quaisquer dúvidas ou ressalvas aprovaram a alteração do artigo 2.17.2 do Anexo Descritivo da Classe Única.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 08 de junho de 2026, os Cotistas presentes, sem quaisquer dúvidas ou ressalvas aprovaram a alteração do item 4.2 do Anexo Descritivo da Classe Única, com a finalidade de majorar a Taxa de Gestão, para que passe a vigorar em 01/07/2026.

25. FATO RELEVANTE

No dia 6 de novembro de 2025 foi publicado no Diário Oficial da União, seção 3, página 212, no item 294590 a aprovação: i) incorporação da QI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ 46.955.383) pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ 62.285.390), mediante versão da totalidade de seu patrimônio e consequente extinção, sucedendo-lhe a incorporadora em todos os direitos e obrigações; ii) cancelamento da autorização para funcionamento da sociedade incorporada; iii) transferência do controle direto para QI Holding Financeira Ltda. (CNPJ 40.852.432); iv) mudança de denominação social de “Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.” para “QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.” (AGE de 12 de setembro de 2025). Decisão: Chefe. Data: 03 de novembro de 2025.

Sendo assim, o Fundo atualmente é administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (anteriormente denominada Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.).

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

Contador	**Diretor responsável**
Ricardo Cavalari da Silva	Daniel Doll Lemos
CRC: 1SP-322316/O-5	

* * *