

Demonstrações Financeiras

MBS FAZENDA I FIAGRO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.654.286/0001-49

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

CNPJ 62.285.390/0001-40)

**No Período de 18 de dezembro de 2025 (data do início
das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025
sem Relatório dos Auditores Independentes**

MBS FAZENDA I FIAGRO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.654.286/0001-49

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

Demonstrações financeiras
No Período de 18 de dezembro de
2025 (data do início das atividades do
Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração das evoluções do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

MBS FAZENDA I FIAGRO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.654.286/0001-49

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

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025

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

	Quantidade	31.12.2025	% sobre patrimônio líquido
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		34.600	101,72
Disponibilidades		2	0,01
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		2	0,01
Títulos e Valores Mobiliários		-	-
Cotas de fundos de investimento		34.598	101,71
Cotas de fundos de investimento	17.754,857913	34.598	101,71
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	17.754,857913	34.598	101,71
Total do Ativo		34.600	101,72
Passivo			
Circulante			
Outras Despesas Administrativas		(585)	(1,72)
Taxa de Administração		(10)	(0,03)
Taxa de Gestão		(14)	(0,04)
Taxa de Custódia e Auditoria		(1)	-
Aplicação de Cotista - PF / PJ - Aportes pendentes		(560)	(1,65)
Total do Passivo		(585)	(1,72)
Cotas por classe		(33.941)	(99,78)
Cotas integralizadas		(33.995)	(99,94)
(-) Custo na Integralização de Cotas		54	0,16
Total do Patrimônio Líquido		34.015	100,00
Total passivo e patrimônio líquido		(34.453)	101,73

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MBS FAZENDA I FIAGRO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.654.286/0001-49

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

Demonstração do Resultado

Período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

	De 18.12.2025 a 31.12.2025
Composição do resultado período	
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	
Cotas de fundos de investimento	99
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	99
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	99
Outras Receitas/Despesas	25
Despesas com Taxa de Administração	10
Despesas com Taxa de Gestão	14
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	1
Resultado líquido do período	73
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	339.467
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	0,216440

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

MBS FAZENDA I FIAGRO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.654.286/0001-49

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração da Muta  o do Patrimônio Líquido
Período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas/amortizadas	Lucros Acumulados	Total
Em 18 de dezembro de 2025	-	-	-
Integraliza��o de cotas no exercício	33.995	-	33.995
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(53)	-	(53)
Resultado Líquido do exercício	-	73	73
Em 31 de dezembro de 2025	33.942	73	34.015

As notas explicativas da Administra  o são parte integrante das demonstra  es financeiras

MBS FAZENDA I FIAGRO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.654.286/0001-49

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 18.12.2025 a 31.12.2025
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	34.555
Custo de oferta	(54)
Caixa líquido das atividades de financiamento	34.501
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	34.501
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Disponibilidades	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	34.600
Disponibilidades	2
Cotas de Fundos de Investimentos em renda fixa	34.598

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Mbs Fazenda I Fiagro Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.654.286/0001-49

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a
31 de dezembro de 2025

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

1. Contexto operacional

O Mbs Fazenda I Fiagro Responsabilidade Limitada, ("Fundo") é um fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), da Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021 ("Lei nº 14.130"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulamentares aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento. Foi constituído em 10 de novembro de 2025 e iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2025.

O Fundo é constituído em uma única classe, dividida em 2 (duas) subclasses de Cotas: (i) Cotas Subclasse A; e (ii) Cotas Subclasse B, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio da Classe a qualquer subclasse de Cotas.

O Fundo tem prazo de duração de 10 (dez) anos contado da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas ("Prazo de Duração").

O objetivo do Fundo e da Classe é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos-Alvo, observados o previsto na política de investimentos abaixo; e (b) de maneira remanescente, Ativos de Liquidez.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder de ofertas de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, pela parte geral e por seu anexo normativo VI ("Anexo Normativo VI"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pelo Regulamento do Fundo ("Regulamento") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

Mbs Fazenda I Fiagro Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.654.286/0001-49

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a
31 de dezembro de 2025

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Apuração dos resultados

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

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

3.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.4 Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

3.5 Instrumentos financeiros

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

i. Classificação dos instrumentos financeiros data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são

Mbs Fazenda I Fiagro Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.654.286/0001-49

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a
31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)
registrados ao valor justo por meio do resultado.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.

iii. 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.

Mbs Fazenda I Fiagro Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.654.286/0001-49

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a
31 de dezembro de 2025

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

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

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”.

iv. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

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. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista 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 específicas 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.

vi. Mensuração dos passivos financeiros

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

Mbs Fazenda I Fiagro Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.654.286/0001-49

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a
31 de dezembro de 2025

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

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.

vii. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.
- II) 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".

3.7 Lucro por cota

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

3.8 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).

Mbs Fazenda I Fiagro Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.654.286/0001-49

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a
31 de dezembro de 2025

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

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

3.9 Provisões de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações.

Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

4. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

● Cotas de fundos de investimentos

O Fundo possui aplicações em cotas dos seguintes fundos de investimento:

Em 31 de dezembro de 2025:

Nome do Fundo	CNPJ	31.12.2025		
		Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
GV Cash Renda Fixa Ref. DI LP FI	28.152.799/0001-50	1.948,645129	17.754,857913	34.598
Total				34.598

5. Principais fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do Fundo e no informe anual do Fundo, conforme o caso, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão a Administradora e a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos Ativos da carteira da Classe ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada Prestador de Serviço Essencial do Fundo.

Não obstante o emprego, pela Administradora e pela Gestora, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, o Fundo estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, aos Cotistas, quais sejam:

(iii) Risco relacionado à Ausência de Jurisprudência Consolidada para o Fiagro. Por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda carece de uma jurisprudência consolidada, o que pode resultar em insegurança jurídica e um risco ao investimento em Fiagro, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar o Fiagro em um eventual cenário de discussão, (i) interpretar as normas que regem o assunto de forma a provocar um efeito adverso sobre os Fiagro, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos Cotistas, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

investimento em Fiagro, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização. 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. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

(iv) Riscos institucionais. O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

6. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio do Fundo está composto por 339.467,00000000 cotas, com valor unitário de R\$ 100,20087148 totalizando R\$ 34.015.

6.1 Emissão, resgate e amortização de cotas

A Primeira Emissão e a Segunda Emissão de Cotas serão realizadas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30").

As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, conforme aplicável. A Segunda Emissão do Fundo, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão inteiramente integralizadas conforme as Chamadas de Capital (conforme definido abaixo) recomendadas pela Gestora e formalizadas pela Administradora, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Desde que aprovado pela Gestora, as Cotas da Primeira Emissão e da Segunda Emissão do Fundo e da Classe, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, poderão, adicionalmente, ser inteiramente integralizadas em bens e direitos, inclusive por meio da entrega de Imóveis, bem como em direitos relativos a Imóveis, devendo ser realizadas fora do ambiente da B3. Nos termos do artigo 38, inciso I, do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, está dispensada a elaboração de laudo de avaliação nos casos de integralização mediante entrega de ativos, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao ativo.

Serão emitidas, inicialmente, até 700.000 (setecentas mil) Cotas Subclasse A da primeira emissão da Classe ("Primeira Emissão"), no valor de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor Unitário de Emissão") por Cota Subclasse A, perfazendo, considerando o valor na data da primeira integralização de Cotas, o montante total inicial de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo da oferta, definido no documento que aprovar a Primeira Emissão.

A oferta da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas Subclasse A, perfazendo o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo"). As Cotas Subclasse A não subscritas ao final do período de distribuição serão canceladas pela Administradora.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo, até o término do prazo de distribuição das Cotas Subclasse A da Primeira Emissão, a oferta deverá ser cancelada e a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

Serão emitidas, adicionalmente, [após a colocação das Cotas Subclasse A,] até 300.000 (trezentas mil) Cotas Subclasse B, que compõem a segunda emissão da Classe ("Segunda Emissão"), observado o Preço de Integralização disposto no item 9.2 abaixo, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo da oferta, definido no documento que aprovar a Segunda Emissão.

No período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 houve emissão de 339.467,00000000 cotas no montante de R\$ 34.015.

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

7. Negociação das cotas

Não houve negociação de cotas no período.

8. Remuneração da administração

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, custódia, controladoria e escrituração do Fundo, a Classe pagará à Administradora remuneração total equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R\$22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) ("Taxa de Administração"). Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, a Classe pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R\$22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) ("Taxa de Gestão", e quando em conjunto com a Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devido até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a data da primeira integralização de Cotas da Classe.

O valor mensal mínimo previsto nesta cláusula 5º serão atualizados anualmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas da Classe, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que venha a substituí-lo.

A partir do fim do Período de Lock-Up, pelo serviço de escrituração serão cobrados adicionalmente o percentual equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento) incidente sobre o patrimônio líquido, observado o valor mensal mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Caso a Classe invista, exclusivamente, em cotas de classes de outros fundos de investimentos administrados pela Administradora e custodiados pela Custodiante, a Taxa de Administração de que trata o inciso (i) do item acima será equivalente a um valor mensal fixo de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Para fins de cálculo da Taxa de Administração Global não incidirá, proporcionalmente, taxa sobre a parcela do patrimônio líquido da Classe aplicada em cotas de classes de outros fundos de investimentos administrados pela Administradora, custodiados pela Custodiante e geridos pela Gestora e que tenham cobrado, de forma bem-sucedida, suas respectivas taxas de administração e taxa de custódia. Neste sentido, a Taxa de Administração Global da Classe, quando de sua apuração, poderão ser cobradas parcial ou totalmente.

Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de outros fundos de investimento, que também cobram taxa de administração e taxa de gestão, a Taxa de Administração Global prevista acima foi estabelecida para contemplar as taxas de administração e taxas de gestão cobradas pelos fundos de investimentos investidos pelo Fundo, conforme inclusive disposto no item 5.7 acima, respeitados os valores mínimos devidos à título de Taxa de Administração.

As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo do disposto acima: (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

Além da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma remuneração à título de taxa de performance devida e paga pelo Fundo, calculada na forma dos itens abaixo ("Taxa de Performance").

Enquanto o Custo de Oportunidade for maior do que a "Distribuição Total Corrigida, a Gestora não fará jus à Taxa de Performance.

Após o pagamento de Distribuições em valores suficientes de forma a fazer com que a Distribuição Total Corrigida se torne igual ou superior ao Custo de Oportunidade, quaisquer montantes adicionais que seriam distribuídos aos Cotistas, a qualquer título ("Valor Excedente") serão alocados pela Administradora observando a seguinte proporção: (i) 80% (oitenta por cento) do Valor Excedente será pago aos Cotistas; e (ii) os demais 20% (vinte por cento) do Valor Excedente serão pagos pelo Fundo diretamente à Gestora a título de Taxa de Performance.

Para os fins e efeitos da apuração da Taxa de Performance descritos acima:

"Distribuições" significa quaisquer pagamentos, amortizações, distribuições e resgates pagos aos Cotistas;

"Custo de Oportunidade" corresponderá, em uma referida data, ao somatório dos montantes de capital integralizado pelos Cotistas, devidamente atualizado pelo Benchmark, capitalização composta, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurado pro-rata die desde a data de integralização do referido montante pelos Cotistas;

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

"Distribuição Total Corrigida" corresponderá, em uma referida data, ao somatório dos valores já restituídos aos Cotistas, a título de Distribuições, atualizados e corrigidos pelo Benchmark, apurado pro-rata die, desde a data de tal Distribuição; e

"Benchmark" significa a variação acumulada da Taxa DI, capitalização composta, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurado pro rata die, entre duas datas.

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora, o Fundo e a Classe arcarão isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e da Classe.

No período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, foi debitado o montante de R\$ 10 a título de taxa de administração, R\$ 14 a título de taxa de gestão e R\$ 1 a título de taxa de custódia.

9. 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.
Escrituração:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Möbius Capital Gestão de Recursos Ltda.
Tesouraria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos privados 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.

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.

11. Partes relacionadas

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

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2025	
		Ativo	Resultado
Disponibilidades	Singulare CTVM	2	

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2025	
		Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare CTVM	10	10
Taxa de Custódia	Singulare CTVM	1	1
Taxa de Gestão	Möbius Capital Gestão de Recursos Ltda.	14	14

12. Principais encargos debitados ao Fundo

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

Encargos	De 18.12.2025 a 31.12.2025	% do PL médio
Taxa de administração	10	0,04
Taxa de gestão	14	0,06
Taxa de custódia e auditoria	1	-
Total:	25	0,10
Patrimônio líquido - Médio	24.118	

13. Rentabilidade

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

Data	PL Médio	Valor da cota Subordinada	Rentabilidade % (*)
31/12/2025	24.118	100,200871	0,20
18/12/2025	15.670	100,000000	-

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

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 0,22%.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

14. Distribuição de rendimentos

Os Lucros e Rendimentos auferidos pela Classe relacionados aos Ativos integrantes da sua carteira serão incorporadas ao patrimônio da Classe, cabendo à Gestora deliberar sobre o tratamento a ser dado aos Lucros e Rendimentos, que poderão ser destinados, de forma integral ou parcial, para distribuição aos Cotistas, observado o disposto nos itens deste Capítulo, e/ou para reinvestimento em Ativos, desde que observado a Política de Distribuição de Resultado por TIR, o Limite de Distribuição de Resultado, o disposto na política de investimento e demais regras aplicáveis do Regulamento.

Os valores auferidos pelo Fundo poderão, de acordo com instrução da Gestora à Administradora, ser destinados para amortização das Cotas, para reinvestimento em Ativos e/ou, observado o Limite de Distribuição de Resultado previsto no item 12.4, para distribuição aos Cotistas, de forma integral ou parcial, limitado, em todo caso, ao lucro contábil apurado pelo regime de competência na forma da regulamentação aplicável ("Eventos de Distribuição de Resultado").

Os Eventos de Distribuição de Resultado previstos no item 11.2 acima não terão periodicidade mínima definida. A Administradora fará distribuições em até 2 (dois) Dias Úteis após receber orientação da Gestora nesse sentido ("Data de Comunicação de Distribuição").

Durante o período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 não houve distribuição de rendimentos.

15. Política de distribuição das informações

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

16. Legislação tributária

Fundo

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

a) Cotistas

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

I) Imposto de renda

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

Fundo sujeito a regra geral:

I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

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

II) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

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

Fundo não sujeito a regra geral:

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

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

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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 das seguintes hierarquias 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 está incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento está 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) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Fundos de Investimento	34.598	-	-	34.598
Total do Ativo	34.598	-	-	34.598

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Durante o período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

18. Deliberações em assembleia

Durante o período de 18 de dezembro de 2025 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 não houve deliberações em assembleia.

19. Demandas judiciais

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

20. 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 da incorporação da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ 62.285.390/0001-40) pela QI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ 46.955.383), mediante versão da totalidade de seu patrimônio e consequente extinção, sucedendo-lhe a incorporadora em todos os direitos e obrigações; cancelamento da autorização para funcionamento da sociedade incorporada; transferência do controle direto para QI Holding Financeira Ltda. (CNPJ 40.852.432); mudança de denominação social para QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (AGEs de 12.9.2025). Decisão: Chefe. Data: 03.11.2025.

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

21. Eventos subsequentes

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

Contador

Ricardo Cavalari da Silva
CRC: SP-322316/O-5

Diretor responsável

Daniel Doll Lemos

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.218.352/0001-03

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:
62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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