STARK
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 04.644.612/0001-78
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2025

STARK
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 04.644.612/0001-78
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes 3 - 6

Balanço patrimonial 7

Demonstração do resultado 8

Demonstração das mutações no patrimônio líquido 9

Demonstração dos fluxos de caixa 10

Notas explicativas às demonstrações financeiras 11 - 29

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.
Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ
CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953
Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À
Administradora do
STARK Fundo de Investimento Imobiliário
Rio de Janeiro – RJ.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do STARK Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), as quais compreendem o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do STARK Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de 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 imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, 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 corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do Valor Justo do Imóvel

O Fundo tem a sua carteira de ativos composta preponderantemente por imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa 6.

Devido à relevância de investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

Confirmar através das escrituras de compra e venda a propriedade dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre a data da emissão dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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 governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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:

a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e 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.

b) Obtivemos 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.

c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

d) Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.
CRC RJ-Nº 0202

Ernesto Patrício Giráldez
- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

STARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 04.644.612/0001-78
Administrado pela RJI Corretora de Titulos E Valores Mobiliarios Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Balanço Patrimonial
Exercicio em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	**136**	**0,49**	**512**	**2,85**
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	**136**	**0,49**	**512**	**2,85**
Disponibilidades	**1**	**0,01**	**1**	**0,01**
Depositos bancarios	1	0,01	1	0,01
Aplicações interfinanceiras de liquidez	**135**	**0,48**	**511**	**2,84**
Letras do Tesouro Nacional	135	0,48	511	2,84
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**-**	-	**-**	-
Outros valores a receber (Nota 5)	**-**	-	**-**	-
Vencimento antecipado Debêntures BGEN11	14.485	51,37	8.691	48,33
PDD s/debêntures BGEN11	(14.485)	(51,37)	(8.691)	(48,33)
Ativo não circulante	**28.093**	**99,62**	**17.499**	**97,31**
Investimentos (Nota 6)	**28.093**	**99,62**	**17.499**	**97,31**
Imóveis para renda	28.093	99,62	17.499	97,31
Total do ativo	**28.229**	**100,11**	**18.011**	**100,16**
Passivo				
Passivo circulante	**30**	**0,11**	**29**	**0,16**
Valores a pagar	**30**	**0,11**	**29**	**0,16**
Taxa de administração	18	0,06	17	0,09
Taxa de custódia	10	0,04	9	0,05
Despesas do sistema financeiro	2	0,01	3	0,02
Total do passivo	**30**	**0,11**	**29**	**0,16**
Patrimônio líquido (Nota 9)	**28.199**	**100,00**	**17.982**	**100,00**
Cotas integralizadas	20.823	73,84	11.638	64,72
Lucros acumulados	7.376	26,16	6.344	35,28
Total do passivo e patrimônio líquido	**28.229**	**100,11**	**18.011**	**100,16**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

STARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 04.644.612/0001-78
Administrado pela RJI Corretora de Titulos E Valores Mobiliarios Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração do Resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Investimentos em imóveis (Nota 6)	**1.410**	**783**
Ajuste ao valor justo	1.410	783
Operações compromissadas (Nota 4)	**39**	**22**
Receitas	39	22
Despesas operacionais (Nota 14.b)	**(418)**	**(621)**
Taxa de administração (Nota 14.a)	(207)	(199)
Taxa de auditoria e custódia (Nota 14.a)	(133)	(128)
Despesas do sistema financeiro	(31)	(31)
Honorários advocatícios	(24)	-
Laudos de avaliação	(10)	(12)
Taxa de fiscalização CVM	(7)	(7)
Despesas com consultoria	(1)	(18)
Despesas com cartório	-	(222)
Outras despesas	(3)	(4)
Resultado líquido do exercício	**1.031**	**183**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

STARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 04.644.612/0001-78
Administrado pela RJI Corretora de Titulos E Valores Mobiliarios Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros/ prejuizo acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**10.638**	**6.161**	**16.799**
			-
Cotas integralizadas (Nota 11.a)	1.000	-	1.000
Resultado líquido do exercício	-	183	183
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**11.638**	**6.344**	**17.982**
Cotas integralizadas (Nota 11.a)	9.185	-	9.185
Resultado líquido do exercício	-	1.031	1.031
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**20.823**	**7.376**	**28.199**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

STARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 04.644.612/0001-78
Administrado pela RJI Corretora de Titulos E Valores Mobiliarios Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas com operações compromissadas	39	22
Pagamento de taxa de administração	(206)	(199)
Pagamento de auditoria e taxa de custódia	(132)	(128)
Pagamentos de demais despesas	(77)	(295)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(377)**	**(600)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis	(9.184)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(9.184)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	9.185	1.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	**9.185**	**1.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(376)**	**400**
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	512	112
Caixa e equivalentes de caixa - final dos exercícios	136	512
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(376)**	**400**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Resultado dos exercícios	**1.031**	**183**
Resultado de natureza imobiliária	(1.410)	(783)
(Redução)/aumento de outros passivos	3	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(376)**	**(600)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Stark Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo") foi constituído em 13 de setembro de 2021 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo indeterminado de duração e iniciou suas atividades em 13 de setembro de 2021.

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

O Fundo tem por objetivo a aplicação de parte preponderante de seus recursos em ativos alvos de acordo com a política de investimentos e os critérios de aquisição previstos no regulamento.

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

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

2. Apresentação e elaboração da demonstração financeiras

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 20 de março de 2026, que autorizou sua divulgação. As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas comparativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Aplicações interfinanceiras de liquidez - Resultado com operações compromissadas".

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas debentures.

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado**:** Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Debêntures

As debêntures são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de "Títulos privados – Prejuízos/receitas".

f) Investimentos

Estoques

Imóveis destinados à venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição 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, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades (1)	1	1
Aplicações Financeiras (2)	134	511
Total	**135**	**512**

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.
(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu receita de R$ 39 (R$ 22 em 2024) registradas em "Operações compromissadas – Receitas".

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por títulos públicos federais.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Descrição	Valor
Debêntures – BINGEN Securitizadora S.A.	R$ 8.691
Provisão para perdas	(R$ 8.691)
42 Debêntures – BINGEN Securitizadora S.A. (nota 5.a.i)	R$ 5.794
Provisão para perdas	(R$ 5.794)
Total	**-**

(i) Conforme deliberado e aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de junho de 2025, aprovou o recebimento das debêntures com provisão de 100%.

6. Investimentos

a) Propriedades para investimento

A composição da carteira do Fundo está assim representada:

Em 31 de dezembro de 2025

Ativo	Saldo em 31/12/2024	Aquisição	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
Imóvel Cesto Hotel – 125.636 **(i)**	17.499	-	1.410	18.909
Imóvel Cesto Hotel 19 unidades – 125.675 **(ii)**	-	9.184	-	9.184
Total	**17.499**	**9.184**	**1.410**	**28.093**

Em 31 de dezembro de 2024

Ativo	Saldo em 31/12/2023	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Imóvel Cesto – 125.636 **(i)**	16.715	784	17.499
Total	**16.715**	**784**	**17.499**

(ii) Conforme deliberado e aprovado em Assembleia Geral de Credores das Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) emitidas pela Cesto Participações S.A., realizada em 21 de setembro de 2015, aceitou em dação e pagamento unidades autônomas (imóveis) do Golden Tulip Hotel, lotes 09, 10, 11, 12 e 13 do quarteirão 28 - 1º Seção Urbana em Belo

Horizonte MG, para quitação de saldo devedor decorrentes das referidas CCIs e, procedeu com a formalização dos instrumentos necessários à efetivação da operação. Em 31 de dezembro o imóvel está registrado pelo seu valor justo conforme laudo de avaliação emitido pela Colliers Techinical Services Ltda., em maio/2025.

(iii) Conforme deliberado e aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de junho de 2025, aprovou o recebimento das 19 unidades hoteleiras, localizadas em Belo Horizonte – MG, na Rua Rio de Janeiro, 18, Centro, avaliadas atualmente em R$ 9.184, conforme laudo de avaliação emitido pela Colliers Technical Services Ltda.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de riscos

Riscos associados ao brasil e a fatores macroeconômicos

O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no Fundo: O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) política habitacional; (h) instabilidade social e política; e (i) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do governo federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade do cotista.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos estados unidos da américa e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos ativos passíveis de investimento pelo Fundo e das cotas: O preço de mercado de valores mobiliários emitidos 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 mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas de emissão do Fundo. 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. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas de sua emissão, além de dificultar o eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os imóveis alvo, os outros ativos passíveis de investimento e os cotistas e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos cotistas: O governo federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que: (a) não distribua menos de 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, bem como: (b) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador e/ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Ainda, segundo a Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% das cotas emitidas e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de cotas que representem menos de 10% das cotas emitidas e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos cotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus cotistas: O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis alvo ou outros ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, consequentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de: (a) desapropriação de imóvel alvo investido pelo Fundo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da lei; (b) perda do imóvel alvo e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e (c) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos imóveis alvo, impactando em eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos imóveis alvo que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do respectivo contrato de locação, contrato de arrendamento ou escritura de constituição de direito de superfície etc.

Riscos relacionados ao setor imobiliário e aos imóveis alvo

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis alvo, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do regulamento poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os cotistas: Os imóveis alvo serão até a data da efetiva aquisição pelo Fundo objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis alvo e aos respectivos contratos e ocupantes. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado imóvel alvo pelo Fundo; (b) comprometer a validade e a segurança de eventuais contratos imobiliários preliminares relativos a determinado imóvel alvo, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do imóvel alvo, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do imóvel alvo pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do imóvel alvo, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido imóvel alvo. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos imóveis alvo e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos imóveis alvo. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

A ausência temporária de registro de contratos imobiliários e competentes escrituras públicas de compra e venda relativos aos imóveis alvo nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os imóveis alvo: Após a aquisição dos imóveis alvo

pelo Fundo, e enquanto os contratos imobiliários e as respectivas escrituras públicas de compra e venda dos imóveis alvo não tiverem sido registrados em nome do Fundo nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco destes imóveis alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis alvo para o patrimônio do Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

Riscos ambientais: Os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo e a compor seu ativo podem estar situados em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura ou ainda em regiões rurais, podendo ocorrer problemas ambientais, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. As operações dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. Ainda, eventualmente, os imóveis podem necessitar de licenças ambientais especificas para seu funcionamento, as quais, por serem emitidas por autarquias públicas, podem impactar nas suas operações caso haja qualquer interrupção ou vencimento.

Os empreendimentos imobiliários de investimento pelo Fundo podem se sujeitar a eventuais atrasos: Tais atrasos podem ocorrer na conclusão do empreendimento imobiliário, na obtenção do correspondente “habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, o que poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Para fins de utilidade pública e interesse social, os imóveis alvo pode ser desapropriados de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa: De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis alvo também pode ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos imóveis alvo podem impactar as atividades do Fundo: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de seu patrimônio 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 a tais ativos (incluindo, especialmente, os imóveis alvo). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos imóveis alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas: Os imóveis alvo poderão ser objeto de seguro contratado por terceiros que ocupem os imóveis alvo, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os imóveis alvo contra a ocorrência de sinistros. Há determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Em caso de inexistência de contratos de garantia específicos, o Fundo estará sujeito aos riscos de crédito de eventuais adquirentes dos imóveis alvo, de modo que o inadimplemento por parte de eventuais adquirentes de imóveis alvo poderá afetar os resultados do Fundo: Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da venda dos imóveis alvo, excluídas as despesas previstas no regulamento como despesas do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos de compradores a título de venda dos imóveis alvo. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito de quaisquer terceiros que ocupem os imóveis alvo, e dos adquirentes de seus imóveis alvo.

A eventual existência de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais poderá afetar adversamente o valor dos imóveis alvo e, conforme o caso, os resultados do Fundo: Os imóveis alvo, conforme o caso, serão objeto de procedimentos de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados aos imóveis alvo, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados os imóveis alvo estão, ou estiveram, contaminados. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos de imóveis alvo e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor dos imóveis alvo, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do regulamento que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para

os cotistas.

Na qualidade de proprietário dos imóveis alvo, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietário dos imóveis alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial.

Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis alvo podem afetar a rentabilidade do Fundo: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis alvo. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos imóveis alvo, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito: Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos imóveis alvo. A concentração dos investimentos do Fundo nos imóveis alvo potencializará os riscos a que o Fundo se encontra sujeito, conforme descritos no regulamento, aumentando os riscos de o Fundo e os cotistas sofrerem perdas.

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou, conforme o caso, titular dos direitos reais, estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias necessárias à sua manutenção, à sua conservação e a eventuais reparos, incluindo aquelas elencadas no artigo 45 do regulamento. Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis, a instituição administradora poderá formar uma reserva de contingência, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas, por meio da retenção de até 5% ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas. A formação da reserva de contingência e o pagamento de tais despesas extraordinárias poderão ensejar redução na rentabilidade das cotas.

Riscos relacionados ao Fundo e às cotas

Podem ocorrer flutuações no valor dos imóveis alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo que não os imóveis alvo: O valor dos imóveis alvo e dos outros ativos que integram o patrimônio do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos imóveis alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Os ativos integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos a riscos de liquidez: A aplicação do Fundo nos imóveis alvo e demais ativos que integrarem o patrimônio do Fundo

tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os imóveis alvo e demais ativos integrantes de seu patrimônio, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

As cotas estão sujeitas a riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente. Além disso, o investidor deve observar o fato de que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, o Fundo e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

A propriedade das cotas não confere aos cotistas qualquer direito sobre os imóveis alvo e/ou sobre os demais ativos ou outros ativos integrantes do patrimônio: A propriedade das cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os imóveis alvo, bem como demais ativos e outros ativos integrantes do patrimônio ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos do patrimônio de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas.

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo: O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, da venda dos imóveis alvo. Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos imóveis alvo. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Os cotistas podem ser diluídos em novas ofertas de cotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência: Nos termos do regulamento, será garantido aos cotistas do Fundo que tenham subscrito e integralizado suas cotas em emissões anteriores, o direito de preferência na subscrição de quotas em novas emissões do Fundo, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício na própria assembleia geral que deliberar pela nova emissão de cotas. Neste contexto, no caso

de novas emissões de cotas, os cotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de quotas de novas emissões estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação relativa no Fundo.

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo: Conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, 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 prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Outros riscos

Os demais ativos do patrimônio do Fundo, além dos imóveis alvo, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais outros ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo: Além dos riscos associados mais diretamente aos imóveis alvo e aos resultados das operações relacionadas com a venda dos imóveis alvo, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais ativos de seu patrimônio, dentre os quais destacam-se os seguintes: (a) oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos outros ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos outros ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional; (b) os outros ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos outros ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos outros ativos; (c) o Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de outros ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de outros ativos ou das contrapartes nas operações integrantes do patrimônio, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e (d) a precificação dos outros ativos integrantes do patrimônio deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado (“mark-to-market”) poderão ocasionar variações nos valores dos outros ativos integrantes do patrimônio, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo: O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos outros ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais.

b) Controles relacionados aos riscos

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

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

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

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

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única Classe de cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 2.044.676,015229 (1.383.704,630100 em 2024) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 13,79 (R$ 13,00 em 2024), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R$ 28.199 (R$ 17.982 em 2024).

10. Rentabilidade

A rentabilidade e o patrimônio líquido médio no exercício foram os seguintes:

Exercícios	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2025	13,79	6,12%	23.400
Exercício findo em 31/12/2024	13,00	7,04%	17.120

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, dispensando a realização de assembleia geral, e, ficando novas emissões, conforme autorizado pela Resolução 175/2022, a critério do administrador, dispensando também a alteração do presente regulamento. A emissão, contudo, dever especificar em seus termos, os seguintes critérios:

i. O preço da emissão de cada nova cota deverá ser aprovado em assembleia geral de cotista;
ii. As cotas objeto da nova emissão assegurarão aos titulares os mesmos direitos das cotas já existentes;
iii. As cotas de novas emissões deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, ou, na forma como prevê este regulamento, em imóveis, direitos relativos a imóveis e, ainda, títulos e valores mobiliários, seguindo o que determina o art. 8º do Anexo III, da Resolução 175/2022;
iv. Possibilidade ou não de realização de subscrição parcial, e cancelamento de saldo não colocado, findo o prazo de distribuição;
v. Número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;
vi. Prazo máximo para integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, constando tal informação, além da emissão, no boletim de subscrição das cotas emitidas; e
vii. Critérios para subscrição de cotas por um mesmo investidor.

Não há limitação à subscrição de cotas do Fundo por qualquer pessoa. Será admitida a subscrição de diversas ou todas as cotas por um mesmo investidor, nos termos do inciso V do art. 11 do Anexo III da Resolução 175/2022.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 houve emissão de 660.971,39 cotas no valor de R$ 9.185.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 houve emissão de 233.628,13 cotas no valor de R$ 1.000.

b) Amortizações e resgates de cotas

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas mediante a alienação de ativos que integrem seu patrimônio, de modo a tê-lo reduzido ou até sua liquidação, desde que observados eventuais acordos de cotista existente ou que venham a existir.

Caso exista acordo do único cotista que tratem da matéria prevista no caput, a administradora e o custodiante deverão ser comunicados por escrito e em tempo hábil para a realização dos pagamentos.

A amortização parcial de cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião de cada alienação de ativos, com a consequente redução do respectivo valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio do Fundo representado pelos ativos alienados.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas do Fundo somente poderão ser registradas para negociação em bolsa da B3. As cotas do Fundo não poderão ser registradas em outro mercado de negociação, inclusive no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

12. Política de distribuição dos resultados

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

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

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não distribuiu rendimentos em função de não ter auferido lucro caixa.

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Custódia:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Serpros Fundo Multipatrocinado
Tesouraria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Distribuição:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

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

14. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e custódia

A administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo o percentual de 0,45%, com mínimo mensal de R$ 17.

O custodiante receberá, pelos serviços prestados ao Fundo o percentual de 0,05%, com mínimo mensal R$ 9.

Os valores acima são pagos mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, calculada e provisionada todo dia útil como despesa do Fundo, em uma base de 252 dias.

As despesas estão assim representadas:

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de custódia	(118)	(113)
Taxa de administração	(207)	(199)
Total	**(325)**	**(312)**

b) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos períodos de R$ 23.400, respectivamente (R$ 17.120 em 2024) foram os seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
Despesas	**Valor**	**(%) PL médio**	**Valor**	**(%) PL médio**
Taxa de administração	(207)	0,89%	(199)	1,16%
Taxa de auditoria e custódia	(133)	0,57%	(128)	0,75%
Despesas do sistema financeiro	(31)	0,13%	(31)	0,18%
Honorários advocatícios	(24)	0,10%	-	0,00%
Laudos de avaliação	(10)	0,04%	(12)	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	(7)	0,03%	(7)	0,04%
Despesas com consultoria	(1)	0,00%	(18)	0,11%
Despesas com cartório	-	0,00%	(222)	1,30%
Outras despesas	(3)	0,01%	(4)	0,02%
Total	**(418)**	**1,78%**	**(621)**	**3,63%**

15. Política de divulgação de informações

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

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

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

17. Demandas judiciais

O Fundo figura como réu em no Processo nº 5008177-37.2025.8.24.0036, da1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul do Estado de Santa Catarina, com o objeto de abstenção de uso de marca com pedido de indenização com a probabilidade de perda estimada como possível pelos assessores jurídicos e com o valor da causa atualizado para 31/12/25 em R$ 31 mil.

O Fundo mantém um processo de excussão de garantias das Debêntures emitidas pela Bingen Securitizadora S/A (BGEN11).

Observa-se ainda que o Fundo, junto com outros autores, promove ação indenizatória contra a SPE Cesto, envolvendo o imóvel mencionado na nota 5. Trata-se do processo nº 5053820- 65.2022.8.13.0024 (atualmente na 9ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG), com valor da causa, em quantia histórica, de R$ 224 milhões.

18. Legislação tributária

a) Tributação do Fundo

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

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

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

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. A Nota explicativa nº 14 demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços.

20. Alteração Estatutária

Em 02 de maio de 2025, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 24 de junho de 2025, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. aprovar abertura de oferta privada de cotas, sem a realização de esforços de colocação e direcionada a um investidor profissional restrito, nos termos do regulamento do Fundo;

ii. sendo aprovado o item 1, aprovar o valor da cota do dia da subscrição como o preço da emissão mencionada no item anterior; e

iii. aprovar a alteração do inciso III, do artigo 23, do anexo I do regulamento do Fundo, de modo que passe a prever a possibilidade da integralização de cotas por meio direitos relativos a imóveis e, ainda, títulos e valores mobiliários, à luz do disposto no anexo III, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175/2022.

Em 25 de junho de 2025, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, o cotista detentor de 100% das cotas subscritas e integralizadas do Fundo aprovou o recebimento das 19 unidades hoteleiras, localizadas em Belo Horizonte – MG, na Rua Rio de Janeiro, 18, Centro, avaliadas atualmente em R$ 9.184, conforme laudo de avaliação emitido pela Colliers Technical Services Ltda., abaixo descritas, bem como o recebimento das debêntures intituladas BINGEN (BGEN11), das mesma emissão e característica das debentures que já se encontram na carteira do Fundo e que estão devidamente provisionadas com PDD (Provisão para Devedores Duvidosos) de 100% na carteira.

Em 25 de junho de 2025, por meio do Fato Relevante, houve reajuste na carteira do Fundo, na data do dia 24 de junho de 2025, onde foi observada uma variação na precificação das cotas no importe de 7,90% em atenção ao novo laudo de avaliação dos ativos apresentado pela empresa Colliers Techinical Services Ltda.

Em 27 de agosto de 2025, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, a contratação do despachante, visando à regularização das unidades hoteleiras recebidas pelo Fundo foi aprovada.

21. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgações nas demonstrações financeiras.

22. Diretor e contador

Enio Carvalho Rodrigues	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ - 124459/O

****