Demonstrações Financeiras

Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.816.679/0001-52
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
com Relatório do Auditor Independente

Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.816.679/0001-52
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. –
CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda. - CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstrações financeiras

30 de junho de 2025 e 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Balanço patrimonial 4
Demonstração do resultado 6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstração dos fluxos de caixa 8
Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho 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 financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação por equivalência patrimonial das ações de sociedade de propósito específico (SPE)

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa n° 5.b às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2025, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico (“SPEs”) totalizam R$ 40.651 mil, que representavam 46,54% do patrimônio líquido do Fundo, são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, reperformance do cálculo de equivalência patrimonial, confirmação externa das quantidades de ações detidas e participação no capital social, realização de procedimentos substantivos nos saldos das informações financeiras das SPEs.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de sociedade de propósito específico, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas no mercado

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa n° 5.a, em 30 de junho de 2025, as aplicações de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas no mercado totalizavam R$ 44.586 mil que representavam 51,04% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas no mercado foram consideradas como um dos principais assuntos de auditoria.

Shape the future
with confidence

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas no mercado detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das cotações divulgadas no mercado.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas no mercado, que estão consistentes com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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.

Shape the future
with confidence

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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:

- 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, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Shape the future
with confidence

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

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Emerson Morelli
Contador CRC-SP249401/O

Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.816.679/0001-52
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda. - CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Balanço Patrimonial
30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota Explicativa	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		**3.130**	**3,58**	**6.780**	**5,34**
Disponibilidades		**6**	**0,01**	**79**	**0,06**
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	**3.113**	**3,56**	**5.269**	**4,15**
Notas do Tesouro Nacional - NTN		3.113	3,56	5.269	4,15
Valores a receber		11	0,01	1.432	1,13
Não Circulante		**44.586**	**51,04**	**9.997**	**7,87**
Realizável a longo prazo		**44.586**	**51,04**	**9.997**	**7,87**
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		**44.586**	**51,04**	**9.997**	**7,87**
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5 (a)	44.586	51,04	9.997	7,87
Investimento Propriedade para investimento		**40.651**	**46,54**	**128.565**	**101,17**
Participação em sociedades de propósito específico - SPE		40.651	46,54	78.540	61,80
Imóveis acabados		-	-	50.025	39,37
Total do ativo		**88.367**	**101,16**	**145.342**	**114,37**

Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.816.679/0001-52
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda. - CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Balanço Patrimonial
30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Passivo	Nota Explicativa	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		**1.013**	**1,16**	**18.265**	**14,37**
Provisões e Contas a pagar		**1.013**	**1,16**	**18.265**	**14,37**
Taxa Global		127	0,15	189	0,15
Outros		886	1,01	34	0,03
Amortização à pagar		-	-	-	-
Distruição de rendimentos à pagar		-	-	567	0,45
Compra de SPE a liquidar		-	-	17.475	13,75
Patrimônio Líquido	7	**87.354**	**100,00**	**127.077**	**100,00**
Cotas integralizadas		401.147	459,22	346.747	272,86
Cotas Amortizadas		(314.571)	(360,11)	(221.684)	(174,45)
Lucros Acumulados		44.110	50,50	30.734	24,19
(-) Distribuição de rendimentos		(43.332)	(49,61)	(28.720)	(22,60)
Total do passivo		**88.367**	**101,16**	**145.342**	**114,37**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 30.816.679/0001-52

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda. - CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		3.118	10.374
Equivalência Patrimonial		(2.674)	1.357
Dividendos		1.015	23
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários		12	(798)
Prêmio na venda SPE		-	579
Lucro na venda de CRI		550	4.458
Lucro na venda de SPE		3.714	
Prejuízo na venda de SPE		(17)	(350)
		5.718	**15.643**
Outros ativos financeiros			
Lucro na venda de propriedade para investimento		11.663	**-**
Rendas com Aplicações em Operações Compromissadas		2.095	1.339
		13.758	**1.339**
Outras receitas/despesas			
Taxa Global	9 e 12	(2.591)	(1.573)
Consultoria Jurídica	12	(242)	(151)
Consultoria Imobiliária	12	(34)	
Auditoria e custódia	12	(132)	(30)
Taxa de Fiscalizacao CVM	12	(16)	(21)
Despesas na compra de imóvel	12	(1.138)	(102)
Despesas com securitizadora	12	-	(2.635)
Outras receitas e despesas	12	(1.947)	(55)
		(6.100)	**(4.568)**
Lucro líquido do Exercício		**13.376**	**12.415**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.816.679/0001-52
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. –
CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda. - CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	Cotas Integralizadas	Cotas amortizadas		Lucros Acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 30 de junho de 2023		**251.865**	**(72.884)**	**#**	**18.319**	**(6.553)**	**190.747**
Integralização de cotas -4ª emissão	**7**	94.882	-		-	-	**94.882**
Amortização de Cotas		-	(148.800)		-	-	**(148.800)**
Lucro líquido do Exercício		-	-		12.415	-	**12.415**
Distribuição de rendimentos no exercício		-	-		-	(22.167)	**(22.167)**
Saldos em 30 de junho de 2024		**346.747**	**(221.684)**	**#**	**30.734**	**(28.720)**	**127.077**
Integralização de cotas -5ª emissão	**7**	54.400	-		-	-	**54.400**
Amortização de Cotas		-	(92.887)		-	-	**(92.887)**
Lucro líquido do Exercício		-	-		13.376	-	**13.376**
Distribuição de rendimentos no exercício		-	-		-	(14.612)	**(14.612)**
Saldos em 30 de junho de 2025		**401.147**	**(314.571)**	**#**	**44.110**	**(43.332)**	**87.354**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.816.679/0001-52
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda. - CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração dos Fluxos de Caixa dos
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
Atividade operacional			
Rendimento líquido com operações compromissadas		2.095	1.339
Rendimento com cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII		-	17.983
Resultado na Venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		562	4.812
Resultado na Venda de Imoveis		3.010	-
Recebimento de prêmio de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	69
Juros de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	576
Prêmio - SPE		-	579
Lucros -SPE		8.396	-
Prejuízos -SPE		(17)	(350)
Dividendos recebidos		1.008	1.954
Distribuição de SPE		1.438	-
Pagamento da taxa de administração		(2.653)	(1.561)
Pagamento de auditoria e custódia		(89)	(32)
Pagamento de consultoria jurídica		(241)	(153)
Pagamento de outros gastos operacionais		(1.702)	(2.690)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(20)	(13)
Caixa líquido das atividades operacionais		**11.788**	**22.514**
Atividade de investimento			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(35.215)	(5.150)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		3.744	133.279
Amortização de cotistas Principal		10.562	-
Amortização de cotistas Rendimento		(10.562)	-
Aquisição de ações - "SPE"		(33.702)	(69.423)
Redução de capital - "SPE"		1.140	4.370
Compra de CRI's		(20.000)	(40.135)
Venda de CRI's		20.000	60.692
Amortização sobre CRI'S		-	2.643
Venda de ações - "SPE"		96.850	10.350
Aporte ações - "SPE"		(25.821)	(10.740)
Venda de imóvel		50.892	-
Aquisição de imóvel		(18.239)	(30.157)
Caixa líquido das atividades de investimentos		**39.649**	**55.730**
Atividade de financiamento			
Integralização de cotas	7	54.400	94.882
Amortização de cotas		(92.887)	(151.000)
Distribuição de rendimentos		(15.180)	(26.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(53.667)**	**(82.118)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(2.229)**	**(3.874)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3 e	5.348	9.222
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		3.119	5.348

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

KINEA CO-INVESTIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: Kinea Co-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 30.816.679/0001-52)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025 e 2024.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O Kinea Co-Investimento Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 20 de junho de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de quatorze anos, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 (revogada pela Instrução CVM nº 175/22), e iniciou suas operações em 22 de março de 2019. É destinado a receber recursos de pessoas físicas ou jurídicas relacionadas à Administradora e à Gestora ou fundos de investimento desde que administrados pela Administradora e geridos pela Gestora.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico. Seu objetivo é gerar ganhos por meio de investimento direto ou indireto em Empreendimentos Imobiliários, os quais sejam: (i) participação societária, direta ou indireta, em sociedade(s) por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, cujas ações, cotas ou direitos, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente; (ii) certificados de potencial adicional de construção; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) quaisquer valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472 (a) (a) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM; (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP); (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC); (d) letras hipotecárias; (e) letras de crédito imobiliário; e (f) outros ativos de base imobiliária permitidos pela Instrução CVM nº 472; e (v) participações direta ou indireta em empreendimentos de natureza residencial ou comercial ou logístico, ou, ainda, os terrenos adquiridos direta ou indiretamente pelo Fundo para posterior permuta.

O Fundo necessita manter constantemente um percentual de seu patrimônio aplicado em ativos de liquidez para fazer frente às suas necessidades de liquidez e para pagamento das despesas do Fundo, na forma prevista no item 4.2.1 do seu Regulamento e do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 6.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11, Instrução CVM nº 472/08 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

No exercício em curso, a Administração do Fundo procedeu com a adaptação da Resolução CVM nº 175/22 em substituição à Instrução CVM nº 472/08. Tais alterações não produziram impactos no patrimônio líquido do Fundo.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

a. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e por operações compromissadas.

i. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

ii. Operações compromissadas

São operações 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.

c. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas com defasagem máxima de 2 meses em relação às demonstrações financeiras do Fundo, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

d. Aplicação financeira de natureza imobiliária

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário:

Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valoradas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.

Os lucros apurados poderão ser pagos, mensalmente, a título de rendimentos do semestre a serem distribuídos.

e. Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

f. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

g. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2025 e 2024 estão representadas por:

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2025	Quantidade 2025	Valor contábil 2024	Quantidade 2024
Notas do Tesouro Nacional – NTN (i)	15/08/2028	3.113	716	-	-
Notas do Tesouro Nacional – NTN (i)	15/08/2030	-	-	5.269	1.239
Total		**3.113**	**716**	**5.269**	**1.239**

(i) São operações 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. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 30 de junho de 2025 e 2024 estão representadas por:

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Em 30 de junho de 2025 a totalidade dos fundos imobiliários investidos pelo Fundo tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

				30/06/2025		
	Fundos listados em bolsa de valores	**Ticker**	**Segmento de atuação (*)**	**Quantidade**	**Valor**	**% (**)**
1	Kinea Aquisições Residenciais Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	KRES11	Residencial	34.371.802	34.343	15,01%
2	Even Ii Kinea Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	KEVE11	Residencial	12.194	10.243	8,26%
					44.586	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.
(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

Em 30 de junho de 2024 a totalidade dos fundos imobiliários investidos pelo Fundo tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

				30/06/2024		
	Fundos listados em bolsa de valores	**Ticker**	**Segmento de atuação (*)**	**Quantidade**	**Valor**	**% (**)**
1	Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário	KEVE11	Residencial	12.194	9.997	8,26%
					9.997	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.
(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

b) Investimentos em sociedades de propósito específico (SPE)

b.1) Integralizações no Exercício

	Posição em quantidade em 30/06/2024	**Aumento de Capital/ Integralização em quantidade de ações**	**(Redução de Capital) e venda em quantidade de ações**	**Posição em quantidade em 30/06/2025**
BARB 11 Empreendimentos Imobiliarios Ltda. (i)	41.276.246	-	(41.276.246)	-
MAR Creta Desenvolvimento (ii)	16.589.900	24.145.513	-	40.735.413
RYPE 21 Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	19.800.000	-	(19.800.000)	-
AOSTA Incorporação Ltda. (v)	3.420.190	-	(3.420.190)	-
Total	**81.086.336**	**24.145.513**	**(64.496.436)**	**40.735.413**

b.2) Avaliação das ações no Exercício

	Valor justo do investimento em 30/06/2024	Integralizações (*)	Aumento de capital	Venda	Redução de capital e Distribuição (**)	Resultado por equivalência	Valor justo do investimento em 30/06/2025	Valor de Custo
BARB 11 Empreendimentos Imobiliarios Ltda. (i)	41.433	-	-	(41.433)	-	-	-	-
MAR Creta Desenvolvimento (ii)	16.590	11.125	13.021		-	(85)	40.651	40.735
RYPE 21 Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	19.800	22.577	12.800	(51.768)	-	(3.409)	0	-
AOSTA Incorporação Ltda. (iv)	717	-	-	(397)	(1.140)	820	-	-
Total	**78.540**	**33.702**	**25.821**	**(93.598)**	**(1.140)**	**(2.674)**	40.651	40.735

	Valor justo do investimento em 30/06/2023	Integralizações (*)	Aumento de capital	Venda	Redução de capital e Distribuição (**)	Resultado por equivalência	Valor justo do investimento em 30/06/2024
BARB 11 Empreendimentos Imobiliarios Ltda. (i)	-	41.276			-	157	41.433
MAR Creta Desenvolvimento (ii)	-	14.150	2.440		-	-	16.590
RYPE 21 Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)	-	11.500	8.300		-	-	19.800
SPE Bandeira Incorporação S.A.(iv)	1.996	-		(350)	(1.949)	303	-
AOSTA Incorporação Ltda. (v)	3.810	-		-	(3.990)	897	717
Santorine Empreendimentos Imobiliários (vi)	10.000	-		(10.000)	-	-	-
Total	**15.806**	**66.926**	**10.740**	**(10.350)**	**(5.939)**	**1.357**	**78.540**

(i) BARB 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A empresa BARB 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. aberta em 31/03/2022, é uma matriz do tipo sociedade empresária limitada. Está situada na rua Balthazar da Veiga 634, 6º andar, Vila Nova Conceicao. Sua atividade econômica principal é Incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 21 de dezembro de 2023, através do Instrumento Particular de Alteração Contratual resolvem alterar e consolidar o Contrato Social da Sociedade através de Cessão e Transferência de Quotas. A sócia BARB ITU cede e transfere para o KINEA FII, que ora ingressa na Sociedade, 963.123 (novecentas e sessenta e três mil, cento e vinte e três) quotas de sua titularidade, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, todas subscritas e integralmente integralizadas, com todos os direitos e obrigações que elas representam, livres de quaisquer ônus ou gravames, cujo pagamento, prazo e forma foram estabelecidos na "*Promessa de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças".* Os sócios decidem aumentar o capital social da Sociedade em R$ 210.433 (duzentos e dez milhões, quatrocentos e trinta e três mil, cento e vinte e três reais), com a emissão de 210.433.123 (duzentos e dez milhões, quatrocentos e trinta e três mil, cento e vinte e três) novas quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real). Sendo 28.073.754 (vinte e oito milhões, setenta e três mil, setecentas e cinquenta e quatro) quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), que perfazem o montante de R$ 28.074 (vinte e oito milhões, setenta e três mil, setecentas e cinquenta e quatro reais), são subscritas pelo sócio **KINEA FII** e serão integralizadas no prazo e nos termos do Acordo de Quotistas.

Em 07 de março de 2024, através do Instrumento Particular de Alteração Contratual resolvem alterar e consolidar o Contrato Social da Sociedade com aumento de capital social da sociedade em R$ 100.000 (cem milhões de reais), com a emissão de 100.000.000 (cem milhões) de novas quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), as quais serão integralizadas, em moeda corrente nacional, em até 05 (cinco) anos a contar de 21/12/2023, observados os termos do "*Acordo de Quotistas da Barb 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" firmado entre os sócios, sendo que:

14.000.014 (quatorze milhões e quatorze) quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), que perfazem o montante de R$ 14.000 (quatorze milhões e quatorze reais), são subscritas pelo sócio **KINEA FII**.

(ii) MAR Creta Desenvolvimento

A empresa M.A.R. Creta Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., aberta em 30/01/2020, é uma matriz do tipo Sociedade Empresária Limitada. Está situada na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1.340 – Vila Olímpia - São Paulo – SP. Sua atividade econômica principal é Incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 22 de maio de 2024, através do Instrumento Particular de 1ª Alteração a BENX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e BEM IMÓVEIS LTDA, únicas sócias da M.A.R. CRETA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., resolveram aumentar o capital social da Sociedade de R$ 1 (mil reais) para R$ 65.000 (sessenta e cinco milhões de reais), um aumento, portanto, de R$ 64.999 (sessenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil reais), mediante a criação de 64.999.000 (sessenta e quatro milhões, novecentas e noventa e nove mil) novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas. Sendo 32.500 (trinta e dois milhões e quinhentas mil) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, são subscritas pela sócia ingressante Kinea FII, das quais: (i) 14.150.000 (catorze milhões, cento e cinquenta mil) ora são, neste ato, integralizadas mediante aporte em moeda corrente nacional; e (ii) 18.350.000 (dezoito milhões, trezentas e cinquenta mil) serão integralizadas mediante aportes em moeda corrente nacional até a Data Limite. O Fundo detém 50% do capital social da Sociedade de Propósito Específico, sendo seu controlador.

(iii) RYPE 21 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

A empresa RYPE 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, aberta em 09/02/2024, tem sua sede localizada na Rua Sampaio Viana, 202 - Paraiso, Sao Paulo - SP. Seu foco principal de atuação é de Incorporação de empreendimentos imobiliários.

23/05/2024 - 1ª Alteração e Consolidação do Contrato Social resolvem alterar e consolidar o Contrato Social da Sociedade através de aumento de capital dos atuais R$ 1.000,00 (mil reais) para R$ 44.100 (quarenta e quatro milhões e cem mil reais), sendo 39.690 (trinta e nove milhões, seiscentos e noventa mil) quotas, no valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), são, neste ato, subscritas pelo Kinea FII (que ora ingressa na Sociedade, com expressa anuência da sócia Rype).

(iv) AOSTA INCORPORAÇÃO SPE LTDA.

Sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, sala 216, Itaim Bibi. A Sociedade tem como objeto social a compra e venda de unidades autônomas, incorporação e construção do empreendimento denominado "Condomínio Lindenberg Groenlândia 77", localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no imóvel sito à Rua Groenlândia, registrado sob a Matrícula n. 198.318 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

A sociedade é detentora de direitos aquisitivos do seguinte imóvel: um prédio e seu terreno à rua groelândia nº 77 e 83, Jardim Paulista, São Paulo, SP, com a área de 2.965,64m², sobre o qual será desenvolvido um empreendimento imobiliário preponderantemente residencial denominado "Jardim Europa", por meio da incorporação imobiliária.

Em 18 de setembro de 2024, conforme 16ª Alteração de contrato social AOSTA INCORPORAÇÃO SPE LTDA, as Sócias, resolvem, ratificam as últimas alterações de contrato social, a fim de retificar a ordem cronológica em que foram levadas a registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), a fim de viabilizar o registro da 13ª Alteração de Contrato Social:

- 13ª Alteração e Consolidação de Contrato Social de 17/04/2023, as Sócias formalizam a redução de capital, no valor de R$6.752 (seis milhões, setecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e vinte e seis reais;

- 14ª Alteração e Consolidação de Contrato Social de 18/04/2023, as sócias deliberaram pelo aumento do capital social no valor de R$1.252 (um milhão, duzentos e cinquenta e um mil, setecentos e oitenta e dois reais);

- 15ª Alteração e Consolidação de Contrato Social de 12/05/2023, sócias deliberaram pelo aumento do capital social no valor de R$325. (trezentos e vinte e cinco reais, quatrocentos e catorze mil reais). A Kinea Possui 3.420 (três milhões, quatrocentas e vinte mil e cento e noventa) quotas ordinárias, que correspondem a 7,76% (sete inteiros e setenta e seis centésimos por cento) do total de quotas ordinárias da Sociedade, totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, com valor nominal de R$1,00 (um real).

Em 28 de maio 2023, através da 16ª Alteração e Consolidação de Contrato Social, considerando que o capital social encontra-se totalmente subscrito e integralizado, decidem as sócias, por unanimidade, reduzir o capital social da Sociedade em R$ 15.000 (quinze milhões de reais), com o cancelamento de 15.000 (quinze milhões) de quotas ordinárias, as quais restituídas às Sócias de forma proporcional a sua participação no capital social, sendo: (ii) R$1.425 (um milhão e quatrocentos e vinte e cinco mil reais) à sócia FII KINEA.

Em 28 de setembro 2023, através da ata de Reunião dos Sócios, resolveu distribuir de parte do resultado da Sociedade, na forma da Cláusula Dez do seu Contrato Social, no montante de R$ 3.000 (três milhões de reais), em proporção igual a participação das Sócias no capital social. Sendo R$ 285 (duzentos e oitenta e cinco mil reais) à Sócia KINEA CO-INVESTIMENTO FII.

Em 12 de abril 2024, através da ata de Reunião dos Sócios, resolveu distribuir de parte do resultado da Sociedade, na forma da Cláusula Dez do seu Contrato Social, no montante de R$ 4.000 (quatro milhões de reais), em proporção igual a participação das Sócias no capital social. Sendo R$ 380 (duzentos e oitenta e cinco mil reais) à Sócia KINEA CO-INVESTIMENTO FII.

(d) Propriedades para investimento

Compra pela Fundo de uma propriedade Condomínio Casa Sabiá - localizada na Avenida Sabiá, 598, 600, 620, 668, 680, 688 e 708, Alameda dos Arapanés, nºs. 508 e 522, Alameda Jauaperi, nº 515 na cidade e Estado de São Paulo. Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, ficou estabelecido:

- **Preço de aquisição**: R$ 50.025;

- **Forma de pagamento**: Sinal: R$ 30.157 (trinta milhões, cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e setenta e seis reais e oitenta e seis centavos) , correspondente a 60% (sessenta por cento) do Preço de Aquisição e R$ 19.869 (dezenove milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), correspondente a 40% (quarente por cento) do preço de aquisição, a ser pago em 8 (oito) parcelas mensais e sucessivas, em moeda corrente nacional, com o primeiro vencimento em 20 de junho de 2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

- Correção monetária: O preço de aquisição foi corrigido monetariamente, a partir de 15 de agosto de 2023 até 24/05/2024, por 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br).

As parcelas do saldo do preço de aquisição serão corrigidas monetariamente, a partir da 24/05/2024 até a data de seu respectivo pagamento, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Custo de Construção — Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas (“INCC- DI/FGV), ou outro índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice base o índice divulgado dois meses anteriores a cada uma das datas (n-2).

6. Riscos associados ao Fundo

O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a riscos, que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os cotistas. Assim, 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 e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos imobiliários ou ativos de liquidez integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo a Administradora, a Gestora ou o custodiante, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

O Fundo investirá nos ativos imobiliários, bem como poderá adquirir ativos de liquidez de emissão de um único emissor, sendo que, não existirão quaisquer outros critérios de concentração ou diversificação para os investimentos do Fundo.

O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos empreendimentos imobiliários ou dos demais ativos imobiliários.

Os ativos imobiliários e as operações do Fundo e dos fundos investidos estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que atuarem:

Tipos de Riscos

a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro ou o setor imobiliário que poderia ser afetado por: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis, aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou, ainda, reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadoras como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; (iii) alterações da política habitacional que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. Tais mudanças poderiam impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários adquiridos pelo Fundo. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças na política habitacional, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo.

Além disso, o governo federal, o bacen e os demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

b) Riscos de mercado

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

c) Risco sistêmico

Os preços dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre os valores dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

(d) Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos.

A não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

e) Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado

As cotas dos fundos investidos e 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 obtém nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo pode sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

f) Risco tributário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas do Fundo.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, o governo regularmente introduz alterações na legislação fiscal o que poderia impactar negativamente as sociedades investidas e assim impactar negativamente o resultado do Fundo.

g) Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

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

Adicionalmente a variação negativa dos ativos financeiros pode impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral pode optar pela liquidação do Fundo e outas hipóteses em que o resgate das cotas pode ser realizado mediante entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Adicionalmente, na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os cotistas podem enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

h) Riscos do uso de derivativos

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

i) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores durante o período de investimento ou o período de desinvestimento

Durante o período de investimento ou o período de desinvestimento é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, tais como, exemplificadamente: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

j) Riscos atrelados aos fundos investidos

A Gestora e a Administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que a Administradora e/ou Gestora não responderão pelas eventuais consequências.

k) Risco de crédito

Os ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos de liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez.

O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

l) Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das cotas depende do resultado dos ativos imobiliários e ativos de liquidez que compõem o patrimônio do Fundo. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelas sociedades investidas, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

m) Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser composta, predominantemente, por ativos imobiliários, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos imobiliários e empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos imobiliários e empreendimentos integrantes da carteira do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

n) Risco de inexistência de ativo imobiliário específico

O Fundo, quando da realização das emissões de cotas, poderá deter certas opções de compra de ativos. No entanto, independentemente da existência destas eventuais opções que podem não se concretizar, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. Assim, haverá necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, a Gestora poderá não encontrar ativos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

o) Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de ativos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá adquirir valores mobiliários de poucas sociedades investidas, sendo que, além das limitações de investimento dispostas no regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração ou diversificação para os valores mobiliários que poderão compor a carteira do Fundo, o que implicará concentração dos investimentos do Fundo em valores mobiliários de poucos emissores. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por essas poucas sociedades.

p) Risco relativo à concentração e pulverização

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 detrimento do Fundo ou dos cotistas minoritários.

q) Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital

Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela Administradora; ou uma vez consumida a reserva de caixa, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo a uma das sociedades investidas em razão do inadimplemento acarretado por referido cotista, sem o prejuízo do pagamento da atualização, a partir da data indicada na chamada para integralização, pela variação do ipca, e os juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito corrigido, portanto, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar cotas, o cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas do Fundo a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

r) Risco do valor dos ativos imobiliários da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os ativos imobiliários são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a Administradora e a Gestora podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos ativos imobiliários constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

s) Risco de necessidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A administradora, a Gestora, o escriturador, o custodiante ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “risco de descontinuidade”, abaixo, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

t) Risco de diluição da participação do cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas, exceto na hipótese de a assembleia geral de cotistas que aprovar a nova emissão de cotas opte por conceder tal direito de preferência.

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

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

(v) Risco jurídico

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

(w) Risco de conflito de interesses

O regulamento do Fundo prevê a contratação de empresas do mesmo grupo da Administradora para a prestação de serviços de consultoria especializada e para a distribuição das cotas do Fundo. A política de investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos administrados pela Administradora e/ou cuja estruturação e/ou distribuição, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Administradora, pela Gestora, por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que a Gestora, instituição ligada à Administradora, é a instituição responsável pela seleção dos ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. As operações realizadas entre a Gestora e outras empresas do grupo da Administradora podem não ser processadas em condições de mercado ou podem ser processadas em eventual situação de conflito de interesses. Apesar da manifestação de ciência e concordância pelos investidores de que o Fundo poderá efetivamente fazer frente a situações de conflito de interesses entre as partes quando da assinatura do termo de adesão ao regulamento, na hipótese de ocorrência de transações fora das condições de mercado ou em eventual situação de conflito de interesses o Fundo e os cotistas poderão ser afetados adversamente. (x) riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital - durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

(y) Riscos relacionados aos ativos imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo e a necessidade de os cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo. Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho das demais empresas do seu setor de atuação, não há garantia de que o Fundo e os seus cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo. Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em sociedades de capital fechado, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da sociedade investida e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das cotas.

(z) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido a extensa legislação

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo. (aa) risco de performance das venda dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários - não há garantias que a performance de vendas esperada para um determinado empreendimento imobiliário ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço de vendas, bem como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do empreendimento imobiliário e para o Fundo. (bb) risco das atividades de construção - o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção que, apesar de não ser uma atividade diretamente adotada pelas sociedades investidas, traz impactos sobre o resultado do empreendimento, uma vez que vários eventos podem impactar negativamente o resultado de um determinado empreendimento imobiliário, tais como: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras, que além de aumento de custos pode gerar multas para a sociedade investida; e (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários com má qualidade. Não há também garantia de que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados com as sociedades investidas. Finalmente em muitos casos, a construtora e o parceiro incorporador pertencem ao mesmo grupo econômico, o que pode gerar potenciais conflitos de interesse.

(cc) Risco referente ao financiamento imobiliário dos clientes

Uma etapa importante relacionada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está associada ao repasse dos compradores de imóveis ao sistema financeiro, etapa na qual a sociedade investida conclui o empreendimento imobiliário e os compradores devem obter financiamento com uma instituição financeira para liquidar o saldo devedor junto a sociedade investida. Não há garantias que ao se concluir a construção de um empreendimento haverá disponibilidade de financiamento imobiliário para financiar os compradores das unidades do empreendimento imobiliário, bem como em quais condições estarão disponíveis os financiamentos imobiliários. Mudanças nas regras de financiamento imobiliário, assim como alterações de mercado que impactem nas exigências dos credores para concessão de financiamento imobiliário poderão impactar negativamente o resultado do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(dd) Risco de sinistro

Os empreendimentos imobiliários são amparados por seguros contratados pelas construtoras responsáveis pela execução das obras. Não há garantias que os seguros eliminarão todos os riscos associados ao desenvolvimento ou à construção do empreendimento imobiliário. No caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade dos ativos imobiliários.

(ee) Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis, e no âmbito de suas atividades, as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(ff) Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos ativos imobiliários, está sujeito a necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(gg) Risco da execução dos acordos com os parceiros

O Fundo firmará uma série de acordos com incorporadores parceiros, que definirão as regras para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário. Não há garantias que o Fundo conseguirá obter sucesso quando da execução de tais acordos ou que os parceiros irão cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Além disso, não há também garantia que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir as obrigações definidas em tais acordos.

(hh) Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como por exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(ii) Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) ativo(s) imobiliário(s) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(jj) Risco de alavancagem

As sociedades investidas, principalmente nos desenvolvimentos residenciais, poderão tomar financiamento para, sem limitação, financiar a construção dos empreendimentos imobiliários. Mudanças nas condições de mercado ou performance de vendas dos empreendimentos imobiliários ou dificuldades em se repassar os compradores dos imóveis poderão obrigar o Fundo a aportar recursos na sociedade investida para liquidar suas obrigações junto aos credores o que poderá impactar negativamente o Fundo.

(kk) Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

6.1 Gerenciamento de riscos

A Administradora emprega sistemas e métricas específicas para mitigar os riscos atrelados ao investimento, dentre os quais podemos destacar a segregação das atividades de controle de risco, contabilidade e controladoria do Fundo, gestão ativa e preventiva dos ativos e inquilinos bem como realiza o monitoramento constante do mercado em que o Fundo atua. A Administradora adota também os mais altos padrões de transparência e governança com a divulgação constante das informações relevantes aos investidores do Fundo através dos diversos canais de comunicação existentes.

ii.i) Risco de mercado:

a) Manutenção de equipe especializada e adequadamente dimensionada para apoiar os processos e sistemas relacionados ao risco de mercado;
b) Garantia de que todos os sistemas e processos sob sua governança e gestão de desenvolvimento, com impacto direto ou indireto nos processos de risco de mercado, estejam integralmente documentados;
c) Definição, desenvolvimento, revisão e aperfeiçoamento contínuo dos modelos e ferramentas utilizados para controle de risco de mercado e precificação dos instrumentos financeiros;
d) Realização de testes de aderência anuais (backtests) para avaliação amostral do desempenho dos modelos de risco de mercado, considerando as principais classes de fundos sob gestão;
e) Identificação, mensuração, controle e reporte da exposição ao risco de mercado das carteiras de valores mobiliários às áreas de negócios, com comunicação dos eventuais desenquadramentos às alçadas competentes e solicitação de plano de ação para reenquadramento.

ii.ii) Risco de crédito:

a) Garantia da observância da governança estabelecida na Política de Risco;
b) Monitoramento do enquadramento da exposição global ao risco de crédito e da concentração dos fundos e carteiras administradas, em conformidade com as normas legais e regras internas aplicáveis;
c) Elaboração de relatórios de acompanhamento das exposições ao risco de crédito com as contrapartes;
d) Definição das alçadas para aprovação de crédito pelo Gestor, em atividade compartilhada com a área de Risco do Itaú Unibanco.

ii.iii) Risco de liquidez:

a) Manutenção de equipe especializada e adequadamente dimensionada para apoiar os processos e sistemas relacionados ao risco de liquidez;
b) Garantia de que todos os sistemas e processos sob sua governança e gestão de desenvolvimento, com impacto direto ou indireto nos processos de risco de liquidez, estejam integralmente documentados;
c) Definição, desenvolvimento e revisão contínua das metodologias e ferramentas utilizadas no controle do risco de liquidez;
d) Identificação, mensuração, controle e reporte da exposição ao risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários às áreas de negócios, com comunicação dos eventuais desenquadramentos às alçadas competentes e solicitação de plano de ação para reenquadramento.

A despeito dos métodos empregados pela Administradora durante a execução de suas atividades, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está composto por 387.995,181 cotas, com valor patrimonial de R$ 225,141427, cada cota, totalizando R$ 87.354 (333.595,181 cotas, com valor patrimonial de R$ 380,933002, cada cota, totalizando R$ 127.077 em 30 de junho de 2024).

Em 05/11/2018 foi publicado o anúncio de início da primeira emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), correspondente a 15.000 (quinze mil) cotas, em classe única, nominativas e escriturais todas com valor unitário inicial de R$ 1 (mil reais) cada na data da 1ª integralização, perfazendo o valor total de até R$ 15.000 (quinze milhões de reais), na data de emissão. Até 25 de março de 2019, quando foi encerrada a distribuição, foram efetivamente subscritas e integralizadas 2.000 (duas mil) cotas, com valor médio integralizado de R$ 1 (mil reais) perfazendo o montante de R$ 2.000 (dois milhões de reais).

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 30/01/2020 foi aprovada a segunda emissão de cotas do Fundo, composta por até 150.000 cotas, totalizando um montante de emissão correspondente a R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando o valor unitário de R$ 1 (mil reais).

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 08/03/2023 foi aprovada a terceira emissão de cotas do Fundo, composta por até 200.000 (duzentas mil) cotas inicialmente, considerando o valor unitário de R$ 1 (mil reais).

	Quantidade de Cotas Integralizadas
Saldo em 22 de março de 2019	**-**
Integralização de Cotas - 1ª Emissão (encerrada em 25/03/2019)	2.000,000
Saldo em 30 de junho de 2019	**2.000,000**
Integralização de Cotas - 2ª Emissão	63.826,800
Saldo em 30 de junho de 2020	**65.826,800**

Integralização de Cotas - 2ª Emissão	21.707,675
Saldo em 30 de junho de 2021	**87.534,475**
Integralização de Cotas - 2ª Emissão	2.361,140
Saldo em 30 de junho de 2022	**89.895,615**
Integralização de Cotas - 3ª Emissão	148.817,141
Saldo em 30 de junho de 2023	**238.712,756**
Integralização de Cotas - 3ª Emissão	94.882,425
Saldo em 30 de junho de 2024	**333.595,181**
Integralização de Cotas - 4ª Emissão	54.400,000
Saldo em 30 de junho de 2025	**387.995,181**

No exercício houve integralizações de R$ 54.400 (exercício anterior: R$ 94.882).

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão - o Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas cotas para captação de recursos adicionais, sempre que for identificado negócio imobiliário relacionado ao seu objeto. O preço de emissão das novas cotas será definido na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão, e poderá ser (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas. Não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior. As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

Resgate – não é permitido o resgate de cotas.

Amortização - os recursos oriundos da alienação parcial ou total de investimento do Fundo nos Ativos Imobiliários, não distribuídos obrigatoriamente aos cotistas, poderão ser utilizados para reinvestimento em Ativos Imobiliários ou ser distribuídos aos cotistas, por meio da amortização de cotas, nos termos do Regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve provisão no valor de R$ 92.887 e pagamento a título de amortização de cotas no montante de R$ 92.887.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, houve provisão no valor de R$ 148.800 e pagamento a título de amortização de cotas no montante de R$ 151.000.

9. Remuneração da administradora

9.1. Classe Única

Taxa de administração e custódia - o Fundo pagará a remuneração, fixa e anual, de 2% ao ano do patrimônio líquido do Fundo, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a (i) R$ 8 (oito mil reais) nos primeiros doze meses após o encerramento da distribuição das cotas da 1ª Emissão, (ii) R$ 10 (dez mil reais) do décimo terceiro mês ao vigésimo quarto mês após o encerramento da distribuição das cotas da 1ª Emissão, e (iii) R$ 12,75 (doze mil setecentos e cinquenta reais) a partir do vigésimo quinto mês após o encerramento da distribuição das cotas da 1ª Emissão.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foi provisionada a importância de R$ 2.591 (exercício findo em 30 de junho de 2024 - R$ 1.573) a título de taxa de administração e custódia.

Taxa de performance - é equivalente a 20% da rentabilidade do Fundo, que exceder o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), acrescido de 5% ao ano. A Administradora pagará a totalidade da taxa de performance à Gestora.

Nos exercícios, não houve provisão a título de taxa de performance.

10. Política de Distribuição dos resultados

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

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil dos meses de julho e de janeiro de cada ano, sendo que, mediante recomendação da Gestora, os rendimentos poderão ser excepcionalmente pagos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestora.

Seguem abaixo, demonstrativos dos resultados apurados e distribuídos nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 de acordo com o MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015:

	2025
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência (*)	22.167
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência (*)	(8.791)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**13.376**
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	(1.588)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**11.788**

(*) As despesas e receitas estão sendo apresentadas pelo resultado contábil. Na demonstração dos resultados os valores estão sendo apresentados pelo resultado líquido.

Distribuição de Rendimentos	**30/06/2025**
Base cálculo – Fluxo de caixa do exercício	11.788
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	11.199
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício (A)	14.612
Pagamento no exercício	
Total pago no exercício	15.180
Total pago referente ao exercício (B)	14.612
Total pago no exercício referente ao exercício anterior	567
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir (1) (A-B)	0

Seguem abaixo, demonstrativos dos resultados apurados e distribuídos nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 de acordo com o MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015:

	2024
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência (*)	18.131
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência (*)	(5.716)
(=)Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**12.415**
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	(10.099)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**22.514**

(*) As despesas e receitas estão sendo apresentadas pelo resultado contábil. Na demonstração dos resultados os valores estão sendo apresentados pelo resultado líquido.

Distribuição de Rendimentos	**30/06/2024**
Base cálculo – Fluxo de caixa do exercício	22.514
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	21.388
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício (A)	22.167

Pagamento no exercício	
Total pago no exercício	26.000
Total pago referente ao exercício (B)	21.600
Total pago no exercício referente ao exercício anterior	4.400
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir (1) (A-B)	567

11. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2025 o valor patrimonial da cota é de R$ 225,141427 cada (R$ 380,933002 em 30 de junho de 2024).

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R$ 36,95 (exercício anterior – R$ 48,05) por cota, equivalente a um percentual de 9,68% sobre o patrimônio líquido médio (exercício anterior – 9,73%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício considerando o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R$ 40,37 (exercício anterior – R$ 85,79) por cota, equivalente a um percentual de 10,57% sobre o patrimônio líquido médio (exercício anterior – 17,37%).

12. Encargos debitados no Fundo

	2025		2024	
Descrição	**Valor**	**Percentual (*)**	**Valor**	**Percentual (*)**
Despesas de Taxa de Administração	2.591	1,88	1.573	1,23
Despesas Consultoria Jurídica	242	0,12	151	0,12
Despesas Consultoria Imobiliária	34	0,02		
Despesas Auditoria e custódia	132	0,10	30	0,02
Taxa de Fiscalização CVM	16	0,01	21	0,02
Despesa na compra de imóvel	1.138	0,82	102	0,08
Despesa com securitizadora	0	2,07	2.635	2,07
Outras despesas	1.947	1,41	55	0,04
Total de encargos:	**6.100**	**4,42**	**4.568**	**3,58**

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R$ 138.120 (exercício anterior R$ 127.601).

13. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo nº 35 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais relevantes, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. 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 da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2025

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Consolidado Saldo total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio resultado				
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	44.586	-	-	44.586
Total do ativo	**44.586**	**-**	**-**	**44.586**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024:

Em 30 de junho de 2024

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Consolidado Saldo total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio resultado				
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	9.997	-	-	**9.997**
Total do ativo	**9.997**	**-**	**-**	**9.997**

16. Partes relacionadas

Em 30/06/2025 o Fundo possuía um saldo de conta corrente no montante de R$ 6 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira. Os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à Gestora encontram-se, quando aplicável, em destaque na Demonstração da Composição e Diversificação das Aplicações.

Os serviços de administração, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas, cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R$ 2.591 (nota 9), foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025 contratou a empresa de auditoria somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18. Divulgação de 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.

19. Alterações estatutárias

26/05/2025 - Instrumento Particular de Alteração resolveu adequar o inteiro teor do Regulamento do Fundo às disposições da Resolução CVM nº 175/22, bem como estabelecer que o Regulamento passará a prever que, a partir da presente data, os cotistas terão responsabilidade limitada aos valores subscritos.

20. Informações adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 12 de março de 2024 a Resolução CVM nº 200, que promove alterações pontuais na Resolução CVM nº 175/22 e altera o prazo para adaptação do estoque de fundos em funcionamento quando da publicação da resolução, de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025.

WESLEI PACHECO LIMA	ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
CRC 1SP305053/O-9	Diretora Responsável