Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras

Exercício findo
Em 30 de junho de 2025

VISTA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

30 DE JUNHO DE 2025

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações dos resultados 8
Demonstrações dos resultados abrangentes..... 9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....10
Demonstrações dos fluxos de caixa 11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....12

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
R.XV de Novembro, 184
3º andar – Centro, São Paulo – SP
+55 (11) 5632.3733
www.crowe.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas do
Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliario
(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliario ("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 o resumo das principais politicas 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 Vista Real Estate Fundo de Investimento Fundo de Investimento Imobiliario em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Continuidade operacional do Fundo

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 1, 19 e 21, o Administrador do Fundo procedeu com consulta formal aos cotistas em 11 de setembro de 2025, por meio de convocação para Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em 26 de setembro de 2025, com o objetivo de deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo até julho de 2027. Até a presente data, não havia sido formalizada a aprovação dessa prorrogação, estando o duração do Fundo teoricamente encerrada em 05 de junho de 2025. Assim, as demonstrações financeiras foram elaboradas considerando a continuidade normal das operações do Fundo e não contemplam quaisquer ajustes que poderiam ser necessários caso houvesse decisão pela sua descontinuidade. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria (PAA) 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 os assuntos 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.

Determinação do valor justo do investimento em Companhia de capital fechado

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das ações em Companhia de capital fechado, quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais que possam implicar em mudança substancial do valor justo registrado no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 5.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização dos investimentos.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo dos investimentos em Companhia de capital fechado incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da Companhia, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;

- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo;

- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício; e

- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados em relação ao valor justo do investimento em Companhia de capital fechado, que estão consistentes com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração 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 investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 11 de setembro de 2024.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

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

	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante				
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária (Nota 4)	**98**	**1,80**	**160**	**1,72**
Cotas de fundo de investimento				
Plural Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Simples	98	1,80	160	1,72
Valores a receber	**5**	**0,09**	**4**	**0,04**
Despesas antecipadas	5	0,09	4	0,04
Não circulante				
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 5)	**5.378**	**98,74**	**9.175**	**98,61**
VRE D2 - Custo	7.231	132,77	8.231	88,47
VRE D2 - Resultado	(1.853)	(34,02)	944	10,15
Total do ativo	**5.481**	**100,63**	**9.339**	**100,38**
Passivo				
Circulante	**35**	**0,64**	**35**	**0,38**
Taxa de administração (Nota 7)	17	0,31	17	0,18
Taxa de custódia	4	0,07	4	0,04
Auditoria	14	0,26	14	0,15
Patrimônio líquido	**5.446**	**99,99**	**9.304**	**100,00**
Cotas integralizadas	20.645	379,09	21.445	230,49
Distribuição de rendimentos	(15.650)	(287,37)	(15.650)	(168,21)
Lucros/prejuízos acumulados	451	8,28	3.509	37,71
Total do passivo e do patrimônio líquido	**5.481**	**100,63**	**9.339**	**100,38**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração do resultado do exercício
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Composição do resultado	Nota	Exercicio findo em 30/06/2025	Exercicio findo em 30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste a valor justo - VRE D2	5	(2.797)	3.613
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		**(2.797)**	**3.613**
Outros ativos financeiros		15	57
Rendas aplicações em cotas de fundo de investimento		**15**	**57**
Outras receitas e despesas	11	**(276)**	**(269)**
Taxa de administração e gestão	7	(204)	(204)
Taxa de fiscalização CVM		(5)	(5)
Auditoria e custódia		(58)	(59)
Outras receitas e despesas		(9)	(1)
Resultado líquido do exercício		**(3.058)**	**3.401**
Quantidade de cotas do exercício		84.100.000	84.100.000
Resultado do exercício por cota - R$		(0,00004)	0,00004
Valor patrimonial da cota		0,06476	0,11775

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Descrição	30/06/2025	30/06/2024
Resultado líquido do exercício	**(3.058)**	**3.401**
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**(3.058)**	**3.401**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros/ prejuízos acumulados	Totais
Saldo em 30 de junho de 2023	**25.445**	**(15.650)**	**108**	**9.903**
Resultado do exercício	-	-	3.401	3.401
Amortização de cotas no exercício	(4.000)	-	-	(4.000)
Saldo em 30 de junho de 2024	**21.445**	**(15.650)**	**3.509**	**9.304**
Resultado do exerício	-	-	(3.058)	(3.058)
Amortização de cotas no exercício	(800)	-	-	(800)
Saldo em 30 de junho de 2025	**20.645**	**(15.650)**	**451**	**5.446**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método Direto
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(3.058)	3.401
Ajuste a valor justo - VRE D2	5	2.797	(3.613)
		(261)	**(212)**
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Outros valores a receber		(1)	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(262)**	**(214)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Redução de capital VRE D2	5	1.000	3.650
Caixa líquido das atividades de investimento		**1.000**	**3.650**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas	9	(800)	(4.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(800)**	**(4.000)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(62)**	**(564)**
Caixa e equiv. de caixa no início do exercício		160	724
Caixa e equiv. de caixa no final do exercício		98	160
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(62)**	**(564)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 07 de junho de 2013, como Fundo de Investimento em Participações. Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de agosto de 2016, foi deliberada, entre outras, a transformação do Fundo em um Fundo de Investimento Imobiliário de acordo com a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08 na época e hoje adaptado a resolução CVM 175/2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 07 (sete) anos, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em Ativos-Alvo e em Ativos Financeiros buscando proporcionar aos Cotistas, uma rentabilidade superior ao *Benchmark*. O *Benchmark* do Fundo corresponde a IPCA + 6% (seis por cento) ao ano e seus Ativos-Alvo permitidos são representados por ações, quotas e valores mobiliários de emissão das Companhias Investidas, imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, CRI e Debêntures.

O Fundo destina-se a realizar os investimentos nos ativos-alvo durante o período de investimentos, uma vez encerrado este período nenhum novo investimento será realizado pelo fundo, nem tampouco será exigida qualquer integralização adicional de cotas pelos cotistas, ressalvado no caso após o término do período de investimento: **(i)** realizar chamadas de capital, limitadas ao valor do capital comprometido ainda não integralizado em cotas; **(ii)** conforme for o caso, a qualquer tempo durante o prazo de duração, convocar AGC para deliberar sobre novas emissões de cotas. Os recursos financeiros deverão ser obrigatoriamente destinados às hipóteses previstas no regulamento.

O Fundo tem como público-alvo investidores qualificados.

Para fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento, o Fundo é classificado como "FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa", segmento híbrido.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Continuidade operacional – Prorrogação do prazo de duração do Fundo:

Conforme Nota Explicativa nº 19, o prazo de duração do Fundo foi prorrogado por 24 (vinte e quatro) meses, com início em 05 de junho de 2023 e término em 05 de junho de 2025. Considerando a proximidade do vencimento do referido prazo, o Administrador do Fundo, Banco Genial S.A., procedeu com a Consulta Formal de Voto para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, convocada para 26 de setembro de 2025, com a finalidade de deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo até julho de 2027.

O procedimento de prorrogação está sendo conduzido nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, visando assegurar a continuidade e a regularidade de suas operações. Ressalta-se que, até a presente data, a aprovação da referida prorrogação ainda dependia da deliberação da Assembleia.

A gestão da carteira do Fundo permanece sob responsabilidade da JBFO Brasil Gestão de Patrimônio Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a resolução CVM 175/2022 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.
As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 11 de setembro de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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 ao valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I) Data de reconhecimento

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

II) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Empréstimos e recebíveis: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação.

IV) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado, são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

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

II) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Ações de companhias fechadas mensuradas pelo critério de valor justo

Ações da companhia investidas são mensuradas a valor justo em uma determinada data, interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação com condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (preço cotado, ou preço de mercado) ou modelos de precificação baseados em projeções de fluxo de caixa esperado para a companhia. A Administração se utiliza de modelos de avaliação sob o método do fluxo de caixa descontado elaborado por terceiro habilitado na determinação do valor justo das ações de companhias fechadas.

d) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

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

f) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas 3.a e 3.b apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "Classificação dos instrumentos financeiros" e "Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.

(II) Os instrumentos financeiros seguem a seguinte hierarquia de valor justo:

Nível 1 - cotações de preços observáveis em mercados ativos para o referido instrumento financeiro.

Nível 2 - cotações de preços observáveis em mercados ativos para instrumentos financeiros similares ou cotação de preço obtida por modelo de precificação nos quais os parâmetros significativos utilizados são observáveis em mercados ativos.

Nível 3 - cotação de preço obtida através de modelos de precificação nos quais os parâmetros significativos utilizados não são observáveis em mercados ativos.

(III) Valor justo das ações de companhias fechadas: conforme descrito na Nota nº 3.c, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota nº 5.

4. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

Em 30 de junho de 2025 e 2024 os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

		30/06/2025	
Descrição	**Quantidade**	**Valor Justo**	**Vencimento**
Cotas de fundo de investimento:			
Plural Tesouro Selic Simples FIRF	59.091	98	-
Total	**59.091**	**98**	**-**

		30/06/2024	
Descrição	**Quantidade**	**Valor Justo**	**Vencimento**
Cotas de fundo de investimento:			
Plural Tesouro Selic Simples FIRF	108.117	160	-
Total	**108.117**	**160**	**-**

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária – Propriedade para investimento

Composição por montante, categoria, vencimento e valor de mercado em 30 de junho de 2025 e 2024:

	30/06/2025			
Título para negociação	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Valor de mercado**	**Nível**
Sem vencimento				
Ações de Companhia fechada (i)	7.230.763	7.231	5.378	3
Total	**7.230.763**	**7.231**	**5.378**	**3**

	30/06/2024			
Título para negociação	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Valor de mercado**	**Nível**
Sem vencimento				
Ações de Companhia fechada (i)	8.230.763	8.231	9.175	3
Total	**8.230.763**	**8.231**	**9.175**	**3**

(i) VRE D2 S.A.

A VRE D2 S.A. (“Companhia”), anteriormente denominada I.B.J.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima de capital fechado, foi constituída em 4 de fevereiro de 2013 e tem por objeto social: **(i)** o desenvolvimento de incorporações imobiliárias de imóveis; **(ii)** a compra, venda, locação e administração de imóveis; **(iii)** a análise, seleção, avaliação, consultoria e acompanhamento de projetos e empreendimentos imobiliários; e **(iv)** a participação em outras sociedades como sócia, cotista ou acionista.

Projetos da Companhia

Os projetos foram desenvolvidos em conjunto com os parceiros de negócio:

- You;
- Sabiá; e
- Stan;

A seguir consta um resumo das principais características dos projetos desenvolvidos com cada um destes parceiros:

Projetos You

Essa parceria apresenta dez projetos investidos. Cada empreendimento possui um plano de negócios específico, no qual foi estimada uma data para seu lançamento imobiliário. Caso o empreendimento não venha a ser lançado em até 18 meses a contar da data originalmente prevista, a Companhia terá o direito de exigir que os sócios da SPE recomprem o investimento realizado na SPE. Nesse caso, o preço de venda será o equivalente ao capital investido, devidamente corrigido por 100% da variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, apurado no período do investimento, acrescido da remuneração de 10,0% ao ano. Contudo, até o momento, todos os projetos foram lançados dentro desse limite, não tendo incorrido nessa obrigação.

Ainda, em cada empreendimento, se quaisquer unidades autônomas não comercializadas permanecerem no inventário um ano após a obtenção do habite-se de cada projeto, a Companhia poderá decidir pela divisão das unidades entre as partes, baseada nas suas participações específicas ou mediante critério espiral, previamente estabelecido.

Por fim, em cada Empreendimento, caso existam recebíveis em aberto em 31 de dezembro de 2021, a You Inc., ou uma de suas controladas, compromete-se a comprar da Companhia esses recebíveis, a valor justo de mercado, utilizando como referência para precificação a taxa indicativa de desconto fornecida pelas principais empresas securitizadoras de crédito do mercado.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve alteração na participação societária das empresas do Grupo You.e também não houve alterações nos projetos O patrimônio líquido consolidado das empresas do grupo totalizou R$ 7.640.

Sabiá - Tabatinguera SCP

Esse projeto, firmado em 5 de setembro de 2014, apresenta como sócia ostensiva a Tabatinguera Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Tabatinguera”) e como sócia interveniente a Sabiá Residencial. O empreendimento, lançado

comercialmente em 05 de setembro de 2014, tem natureza residencial e está sendo desenvolvido sob o regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591/1.964 e legislação superveniente.

Os fundos sociais da SCP correspondem ao valor necessário à realização dos negócios objetivados, tendo sido integralizados R$3.100 pelos sócios nas seguintes proporções: sócia ostensiva (Tabatinguera Empreendimentos Imobiliários Ltda.) R$0,1 e Companhia R$3.100.

Em função da negociação ocorrida entre a Companhia e a Sabiá ao longo do ano de 2016, as partes concordam que os dividendos fixos e prioritários previstos no contrato e devidos pela Sabiá, no total de R$4.487 serão considerados vencidos a partir desta data e serão quitados por meio da dação em pagamento de 726,20 m2 em unidades imobiliárias individualizadas no empreendimento, conforme Termo de Acordo firmado entre as Partes.

Para formalizar a dação em pagamento acima prevista e assegurar o seu cumprimento, as Partes celebraram escritura pública de dação de imóveis, conforme Termo de Acordo firmado entre as partes, ficando a Tabatinguera obrigada a concluir as obras e entregar os imóveis sem ônus a Companhia até 31 de dezembro de 2018.

As partes concordam, em caráter irrevogável e irretratável, que, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento não sanado dentro do período de cura, toda e qualquer quantia não paga do valor acordado total, seus acréscimos e multa terão, imediata e independentemente de qualquer outro evento, aviso ou notificação, seu vencimento retroagindo à data do evento de inadimplemento, tornando-se imediata e integralmente líquidos, certos e exigíveis ("vencimento antecipado"). A Sabiá, neste caso, estará automaticamente constituída em mora para todos os devidos fins, podendo a Companhia se valer da garantia constituída nos termos deste Acordo e de todos os remédios disponíveis no contrato, neste acordo e na legislação aplicável, inclusive a execução direta do valor acordado total, dos seus acréscimos e da multa.

Para fins contábeis esse investimento foi avaliado como recebíveis imobiliários e decorrente das alterações contratuais foi reclassificado para propriedade de investimentos.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve alteração na participação societária das empresas do Grupo.e também não houve alterações no projeto O patrimônio líquido consolidado das empresas do grupo totalizou R$ 4.335.

Stan - Villagio SPE4

Esse projeto, firmado em 02 de junho de 2016, apresenta como sócias as empresas Stan Empreendimentos e Participações Ltda ("Stan") e Kallas Incorporações e Construções S.A. O empreendimento, ainda em processo de aprovação perante a prefeitura com lançamento estimado para 2017, tem natureza residencial e será desenvolvido sob o regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591/1.964 e legislação superveniente.

Caso o Empreendimento não venha a ser lançado comercialmente dentro do prazo acordado entre as Partes, e desde que este atraso seja igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses, contados da data prevista para o lançamento, a Stan terá a opção de: **(i)** substituir a participação do Investidor no empreendimento por participação em outro novo projeto desenvolvido pela Stan com expectativa de retorno igual ou superior à este; ou, ainda **(ii)** substituir a participação do Investidor no empreendimento por carteira de recebíveis equivalente da Stan.

Nesse caso, a Stan concorda que a substituição por novo projeto ou por carteira de recebíveis deverá ser aprovada pelo Comitê de Investimentos da gestora do fundo. Ainda, as Partes concordam que a troca de participações será realizada sempre considerando o retorno inicialmente estimado para o projeto.

Caso as Partes não cheguem a um acordo a respeito da substituição, e, desde que decorrido o prazo mencionado acima, o Investidor terá o direito de exigir a aquisição pela Stan da participação detida pelo Investidor no Empreendimento, devidamente corrigida pela variação do IPCA acumulado no período, acrescido de juros de 10% (dez por cento) ao ano.

Dentro de 6 (seis) meses após a obtenção do habite-se, se as Partes não acordarem sobre vendas com desconto, as unidades não comercializadas deverão ser repartidas entre as Partes respeitando a participação destas no resultado do Projeto. Caso não haja consenso entre as Partes, a divisão deverá ocorrer pelo critério espiral.

O projeto foi lançado em outubro de 2017; o início das obras se deu em agosto de 2018 e o término em maio de 2020.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve alteração na participação societária da empresa.e também não houve alterações no projeto O patrimônio líquido consolidado das empresas do grupo totalizou R$ 737.

a) Movimentação societária da Companhia

Em 30 de junho de 2017, o Fundo possuía 77.785.208 ações ordinárias da Companhia no valor de aplicação de R$77.785, correspondentes a 99,99% do capital social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária da VRE D2 S.A. realizada em 17 de agosto de 2017 foi deliberada a redução do capital social da Companhia no montante de R$15.057, por considerá-lo excessivo ao objeto social da Companhia mediante o cancelamento de 15.241.916 ações ordinárias com a consequente restituição do montante do capital reduzido ao Fundo da seguinte forma: **(i)** R$7.338 em moeda corrente nacional; e **(ii)** R$7.719 mediante a dação em pagamento de igual número de cotas tituladas pela Companhia na Sociedade em Conta de Participação Piazza Itália ("SCP Piazza Itália"), da qual a Companhia era sócia participante e a Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a qual era sócia ostensiva.

Em 05 de janeiro de 2018 foi celebrado distrato de contrato de constituição da SCP Piazza Itália pelo valor total de R$ 13.318, tendo sido apurado ganho para o Fundo de R$ 5.599, considerando o custo de R$ 7.719 no recebimento dessas ações em 17 de agosto de 2017.

Em 30 de junho de 2018, o Fundo possuía 62.543.293 ações ordinárias da Companhia no valor de aplicação de R$ 62.544, correspondentes a 100% do capital social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária da VRE D2 S.A. de 02 de julho de 2018 foi deliberada a redução do capital social da Companhia no montante de R$ 15.275, por considerá-lo excessivo ao objeto social da Cia, mediante o cancelamento de 15.275.509 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, com restituição do montante do capital reduzido ao acionista da seguinte forma: **(i)** R$8.000 em moeda corrente nacional, recebido pelo Fundo 25 de outubro de 2018; e **(ii)** R$7.275 mediante a dação em pagamento de 14 unidades autônomas do empreendimento denominado Edifício V House - Faria Lima.

Em 30 de junho de 2019, do montante a receber em dinheiro pela redução de capital da Companhia ainda restava um saldo de R$2.113.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 2 de agosto de 2019 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 7.137, com o cancelamento de 7.131.021 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 8 de agosto de 2019.

Em 8 de agosto de 2019 o Fundo recebeu o saldo a receber, registrado na rubrica “Redução de Capital da Companhia”, no montante de R$ 2.113.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 16 de outubro de 2019 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 900, com o cancelamento de 900.001 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 24 de outubro de 2019.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 31 de janeiro de 2020 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 5.500, com o cancelamento de 5.500.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 7 de fevereiro de 2020.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 11 de março de 2020 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 4.000, com o cancelamento de 4.000.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 9 de abril de 2020.

No exercício findo em 30 de junho de 2020, o Fundo recebeu da VRE D2 S.A. à título de distribuição de dividendos, o montante de R$ 1.000 (2019: R$ 1.770).

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía 29.730.762 ações ordinárias da Companhia (2019: 47.267.784 ações) no valor de R$ 29.731 (2019: R$ 47.268), correspondentes a 100% do capital social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 1 de julho de 2020 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 2.000, com o cancelamento de 2.000.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 20 de julho de 2020.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 13 de outubro de 2020 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 5.000, com o cancelamento de 5.000.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 20 de outubro de 2020.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 09 de fevereiro de 2021 de fevereiro de 2021 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 2.400, com o cancelamento de 2.400.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 12 de fevereiro de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 08 de abril de 2021 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 2.000, com o cancelamento de 2.000.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 9 de abril de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 16 de julho de 2021 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 2.200, com o cancelamento de 2.200.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 19 de julho de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 18 de agosto de 2021 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 1.000, com o cancelamento de 1.000.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 20 de agosto de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 13 de outubro de 2021 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 1.900 com o cancelamento de 1.900.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 18 de outubro de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 14 de abril de 2022 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 1.500, com o cancelamento de 1.500.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 14 de abril de 2022.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 16 de dezembro de 2022, foi deliberado o aumento do capital social da Companhia no valor de R$ 150, totalmente integralizado do valor de R$ 11.731 para R$ 11.881, com a emissão de 150.000 novas ações ordinárias, ao preço de emissão unitário de um real cada. As novas ações foram subscritas pelo Fundo e integralizadas na data da Ata, mediante capitalização de créditos.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 31 de janeiro de 2024 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 1.200 com o cancelamento de 1.199.999 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 09 de fevereiro de 2024.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 04 de junho de 2024 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 2.450 com o cancelamento de 2.450.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 07 de junho de 2024.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 06 de janeiro de 2025 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 200 com o cancelamento de 200 ações, tendo o fundo recebido este valor em 09 de janeiro de 2025.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 01 de abril de 2025 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 800 com o cancelamento de 800 ações, tendo o fundo recebido este valor em 11 de abril de 2025.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o fundo possuía 7.230.763 ações ordinárias (2024: 8.230.763) da companhia no valor de aplicação de R$ 7.231 (2024: R$8.231), correspondentes a 100% do capital social da companhia.

A Administradora do Fundo contratou a Plancosult Planejamento e Consultoria Ltda. ("Plancosult"), avaliador independente, com qualificações e experiência na elaboração de laudos de ativos similares, para determinação do valor justo das ações da Companhia. A metodologia de avaliação utilizada foi a do Fluxo de Caixa Livre para o Acionista, a uma taxa de desconto de 16,32% (2024: 12,05%) e calculada de acordo com a metodologia do CAPM (Capital Asset Pricing Model – Modelo de Precificação de Ativos). Em 30 de junho de 2025, foi atribuído o valor justo da Companhia de R$ 5.378 (2024: R$ 9.175).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo reconheceu resultado de R$ 2.797 (2024: R$ 3.613) oriundos do valor justo estimado obtido para a participação na Companhia. A movimentação ocorrida no exercício está descrita a seguir:

	R$
(=) Saldo em 30 de junho de 2023	**9.212**
(-) Redução de capital	(3.650)
(+) Ajuste a valor justo	3.613
(=) Saldo em 30 de junho de 2024	**9.175**
(-) Redução de capital	(1.000)
(-) Ajuste a valor justo	(2.797)
(=) Saldo em 30 de junho de 2024	**5.378**

6. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento e no Anexo da Classe, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

A Classe e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

I. Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e os Prestadores de Serviços Essenciais dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos da Resolução. Adicionalmente, a Classe poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas à Classe.

II. Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico bem como à Classe e o seu Setor de Atuação:
Riscos em Decorrência do Ambiente Macroeconômico: O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades da Classe, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

III. Risco de Mercado dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo: Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

IV. Risco de Crédito: As obrigações decorrentes dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações da Classe. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos à Classe.
V. Risco Relacionado à Liquidez: A aplicação em cotas de uma classe de fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que as classes de investimento imobiliário são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Classe ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na CETIP. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

VI. Risco de Mercado das Cotas da Classe: Considerando que o investimento em classes de fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à venda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

VII. Risco Tributário: Embora as regras tributárias aplicáveis às classes de fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de a Classe não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iii) as Cotas da Classe deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

VIII. Risco de Concentração da Carteira da Classe: A Classe poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, observados os limites previstos neste Regulamento, podendo a carteira da Classe, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros de responsabilidade de poucos devedores, bem como em um determinado Empreendimento Imobiliário cujo investimento tenha se dado, direta ou indiretamente, por meio de investimento em cotas/ações de uma Sociedade Investida ou de uma Companhia Investida. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

IX. Risco Operacional: Os Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor e os Ativos Financeiros objeto de investimento pela Classe serão geridos pelo Gestor, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com a Classe por parte do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com a Classe, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração da Classe, controladoria de ativos da Classe e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

X. Risco de Governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada da Classe.

XI. Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário: Os riscos associados ao setor imobiliário incluem, mas não se limitam, aos seguintes: (a) longo período compreendido entre o início do desenvolvimento de um Empreendimento Imobiliário e sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer a performance e o sucesso de tal empreendimento, tais como: elevação súbita da taxa de juros, recessão ou retração econômica, dentre outros; (b) precificação incorreta do produto, além da concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região. Nesses casos, o investimento na Empresa Investida causará retornos deficientes do investimento, poderá elevar a exposição de capital ou até causar prejuízos, uma vez que nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a realizar seus ativos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo os ganhos da Classe ou até causando prejuízo; (c) possibilidade de interrupção ou atraso no fornecimento de materiais de construção e/ou equipamentos, que podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do referido projeto; e (d) dificuldade no repasse de recebíveis das Empresas Investidas relativos à comercialização dos respectivos ativos, se for o caso, uma vez que não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição de tais recebíveis imobiliários. Nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado. A ocorrência de um ou mais destes fatores poderá resultar em efeito negativo sobre os negócios das Empresas Investidas das quais a Classe participe. Adicionalmente, as atividades das Empresas Investidas estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção ao meio-ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, entre outros, e que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção de certas negociações com clientes. As companhias que atuam no mercado imobiliário são obrigadas a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para suas atividades. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, tais companhias podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou ficar sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Podem, ainda, ser obrigadas a arcar com substanciais gastos com a reparação ou indenização de danos ambientais e medidas compensatórias. Além disso, demoras ou indeferimentos na emissão ou renovação de licenças ambientais podem prejudicar ou impedir a instalação e manutenção desses empreendimentos imobiliários. O poder público pode, também, editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas do setor imobiliário e de construção civil a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para empreendimentos que não precisavam de licença ambiental. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso para as Empresas Investidas nas quais a Classe investirá.

XII. Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de uma classe de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pela Classe, conforme a gestão do Gestor, em Ativos Alvo e em Ativos Financeiros, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção da Classe, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pela Classe serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada da Classe.

Adicionalmente, cumpre destacar que o benchmark não representa e nem deve ser considerado, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade futura. Obenchmark será considerado como mero parâmetro para a rentabilidade das cotas da classe, nos termos do seu regulamento, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte da classe, do administrador e/ou do gestor em alcançar ou reproduzir o benchmark para as cotas da classe.

XIII. Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimento e de Chamadas Adicionais de Capital: Em caso de Cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo Administrador no prazo estipulado pelo Administrador, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe. Nestas hipóteses, existe o risco de Classe 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;

XIV. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor: Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

XXV. Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação na Classe diluída.

XXVI. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos: A realização de investimentos na Classe expõe o investidor aos riscos a que a Classe está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Adicionalmente, as aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações da Classe, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

XVII. Risco do Prazo: Os Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado à custo. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros têm seu valor calculado à custo. Desta forma, referido cálculo poderá causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira da Classe virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração da Classe, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

XVIII. Risco do Investimento nos Ativos Financeiros: A Classe poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

XIX. Risco de Desapropriação, Tombamento, Incidência de Preempção ou Criação de Zonas Especiais de Preservação Cultural: Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade da Classe, de titularidade de uma Companhia Investida ou de titularidade de uma Sociedade Investida, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Companhias Investidas e da Classe, suas situações financeiras e resultados. Adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Classe, das Empresas Investidas e, consequentemente, para a rentabilidade das Cotas.

XX. Riscos Relacionados às Empresas Investidas: Os investimentos da Classe são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. A Classe poderá alocar seus recursos em Ativos Alvo. Não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Empresas Investidas; (ii) solvência das Empresas Investidas; e (iii) continuidade das atividades das Empresas Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o valor das Cotas e, consequentemente, prejudicar os Cotistas. Não obstante a diligência e o cuidado do Gestor, os proventos podem vir a se frustrar em razão da insolvência, recuperação judicial e/ou extrajudicial, falência, mau desempenho operacional das Empresas Investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de

eliminação de tais riscos. Ainda, a Classe influenciará a definição da política estratégica e a gestão das Empresas Investidas. Desta forma, caso determinada Empresa Investida tenha sua falência decretada e/ou caso venha requerer a sua recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Empresa Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Empresa Investida poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor de suas Cotas.

XXI. Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos Imobiliários: Os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários que serão investidos pela Classe poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores e consequente rentabilidade das Cotas da Classe. O construtor dos referidos Empreendimentos Imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Cotas da Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas.

XXII. Risco de Liquidação Antecipada do Classe: A Classe poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia de Cotistas. Nesse caso, os recursos da Classe podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.

XXIII. Risco das Contingências Ambientais: Dado que a Classe pode investir diretamente e/ou indiretamente em imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade da Classe.

XXIV. 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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

XXV. Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas da Classe, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

XXVI. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo: O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Classe.

XXVII. Risco Relacionado ao Parceiro de Negócios: A Classe poderá investir em Empresas Investidas que sejam controladas por um Parceiro de Negócios. Os Empreendimentos Imobiliários poderão vir a ser desenvolvidos mediante a instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, existindo, no entanto, restrições acerca do tipo de Empreendimento Imobiliário e do momento adequado para a sua instituição. Nesse sentido, caso um determinado Empreendimento Imobiliário não possa ser objeto de instituição de patrimônio de afetação, em função do tipo do Empreendimento Imobiliário ou do seu estágio de evolução, a Classe poderá vir a ser afetado por problemas que venham a afetar o Parceiro de Negócios, tais como falência, recuperação judicial ou outros. Nesses casos o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados, se confundindo com os demais ativos do Parceiro de Negócios. Nesta hipótese, as atividades e os resultados da Classe e/ou das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXVIII. Certas atividades da Classe e/ou das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia da Classe e das Empresas Investidas: O setor imobiliário brasileiro

está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários pela Classe e/ou pelas Empresas Investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data de encerramento da Primeira Emissão poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia da Classe e das Empresas Investidas, afetando adversamente as atividades da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano ser alteradas após a aquisição de um imóvel referente a um Empreendimento Imobiliário por uma Empresa Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

As atividades do Classe e das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa legislação e regulamentação ambiental, o que pode implicar o aumento de custo e limitar a estratégia da Classe e das Empresas Investidas: As operações da Classe e das Empresas Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Classe e as Empresas Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações).As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios da Classe e a sua rentabilidade.

Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Classe, das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel objeto de um Empreendimento Imobiliário pela Classe ou por uma Empresa Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXIX. Eventos de força maior relacionados aos imóveis poderão impactar as atividades do Classe: Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração dos Ativos Alvo integrantes de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo, incluindo os imóveis referentes aos Empreendimentos Imobiliários e outros bens relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas que poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

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

Parte dos investimentos do Classe e das Empresas Investidas poderão ser concentrados em Empreendimentos Imobiliários que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem à Classe, direta ou indiretamente, por meio das Empresas Investidas, opção de venda contra o Parceiro de Negócios ou contra qualquer terceiro (put) da participação da Classe nas Empresas Investidas ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário: A Classe e/ou as Empresas Investidas poderão investir em Empreendimentos Imobiliários, observados os limites previstos neste Regulamento, que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem à Classe, direta ou indiretamente, por meio de Empresas Investidas, opção de venda contra o Parceiro de Negócios ou contra qualquer terceiro (put) da participação da Classe nas Empresas Investidas ou no Empreendimento

Imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Caso não sejam obtidas as licenças de construção dos Empreendimentos Imobiliários nos quais a Classe e/ou as Empresas Investidas invistam, nos termos deste parágrafo, os resultados da Classe e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas, poderão ser afetados de forma significativa.

XXXI Na qualidade de proprietários dos imóveis, as Empresas Investidas e/ou a Classe poderão incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietários dos imóveis e no âmbito de suas atividades, as Empresas Investidas e/ou a Classe poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Empresas Investidas e/ou a Classe tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

XXXII. Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários podem afetar a rentabilidade da Classe: O Classe e/ou as Empresas Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Empresas Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

XXXIII. As Empresas Investidas e/ou a Classe poderão ter dificuldade em precificar os imóveis, podendo adquiri-los por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível: O objetivo da Classe contempla a aquisição de imóveis para posterior venda. Poderá ser elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos imóveis, as Empresas Investidas a Classe poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Empresas Investidas e/ou pela Classe por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados da Classe ou das Empresas Investidas, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXIV. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Classe pode ter dificuldade para desenvolver Empreendimentos Imobiliários, e vender Imóveis em certas circunstâncias: O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Empresas Investidas e/ou com a Classe (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Classe e das Empresas Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades da Classe e das Empresas Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, consequentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse da Classe e das Empresas Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, consequentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Empresas Investidas e/ou pela Classe. Se as Empresas Investidas e/ou a Classe não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados da Classe, e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas. Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Empresas Investidas e/ou a Classe necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade da Classe e das Empresas Investidas de financiarem o

desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXV. As Empresas Investidas poderão desenvolver mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo, sendo que, neste caso, resultados negativos de um Empreendimento Imobiliário poderão afetar os resultados dos demais Empreendimentos Imobiliários: A Classe deterá participação societária nas Empresas Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Empresa Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Além disso, as Empresas Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Empresa Investida poderá Empreendimentos Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, a Classe poderá ter que solicitar aos Cotistas o aporte adicional de recursos na Classe, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Empresa Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Empresa Investida poderão ser afetados diretamente. Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado da Classe, das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. A Classe e as Empresas Investidas poderão ter dificuldades para negociar e realizar a venda de imóveis conforme originalmente planejado. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Empresas Investidas e/ou a Classe realizarem a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Empresas Investidas e da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXVI. A Classe e as Empresas Investidas poderão ter dificuldades para executar os Acordos de Sócios celebrados com os Parceiros de Negócios: A Classe realizará, direta ou indiretamente por meio das Empresas Investidas, investimentos em imóveis dos Empreendimentos Imobiliários em conjunto com Parceiros de Negócios, sendo que a relação da Classe ou das Empresas Investidas com os Parceiros de Negócios será regulada por meio dos acordos de sócios. O acordo de sócios deverá estabelecer, dentre outras coisas, as regras pertinentes ao exercício, pela Classe, direta ou indiretamente, por meio de Empresa Investida, de opção de venda contra o Parceiro de Negócios (put) da sua participação na Empresa Investida ou no Empreendimento Imobiliário objeto do acordo de sócios, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Na hipótese de exercício da opção de venda pela Classe, não há garantia de que o Parceiro de Negócios pagará à Classe o valor da participação detida pela Classe na Empresa Investida ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, o que poderá impactar negativamente o plano de investimento e a situação financeira da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXVII. Não há como garantir que os Parceiros de Negócios cumprirão suas obrigações nos termos dos Acordos de Sócios: A Classe realizará, direta ou indiretamente por meio das Empresas Investidas, investimentos em Empreendimentos Imobiliários em conjunto com Parceiros de Negócios, sendo que a relação da Classe ou das Empresas Investidas com os Parceiros de Negócios será regulada por meio dos Acordos de Sócios. Não há garantias de que os Parceiros de Negócios cumprirão com as suas obrigações estabelecidas nos Acordos de Sócios, o que poderá afetar o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e impactar adversamente os planos de investimento e os resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XL. Não há como garantir que os Parceiros de Negócios terão capacidade financeira para cumprir suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas: A participação do Parceiro de Negócios no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento e, portanto, ao alcance do objetivo da Classe. Não há garantias de que os Parceiros de Negócios terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das Empresas Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, a Classe e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Parceiros de Negócios, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das Empresas Investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

XLI. Não há como garantir que os incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais: Os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação dos incorporadores. Não há garantias de que os incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos

incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

XLII. Não há como garantir que as construtoras cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratual se legais: O objetivo da Classe contempla a construção de Imóveis para posterior venda. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Quotas.

XLIII. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais: A Classe e as Empresas Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

XLIV. Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar simultaneamente como construtores dos Empreendimentos Imobiliários: Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo Incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos Empreendimentos Imobiliários, nos resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

XLV. A Classe e as Empresas Investidas estão sujeitos à capacidade financeira dos adquirentes dos Imóveis: Os resultados da Classe e das Empresas Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante a Classe e as Empresas Investidas relativos à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

XLVI. A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os Ativos Alvo integrantes da carteira, incluindo os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários: As Empresas Investidas e/ou a Classe poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Alvo integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

XLVII. A rentabilidade da Classe encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento da Classe: O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado do Classe e, por conseguinte, das Empresas Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão, diretamente, dos resultados da Classe e das Empresas Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Empresas Investidas e da Classe.

XLVIII. A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.
Demais Riscos: O Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

7. Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração do Fundo e de gestão da carteira, é devido ao Administrador e ao Gestor o valor mensal, fixo, de R$ 17.

A taxa de administração e gestão apurada no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 foi de R$ 204.

Adicionalmente, o Fundo terá uma taxa de performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a taxa de administração, que exceder o *Benchmark*. A taxa de performance será paga à gestora sempre que houver amortização de cotas, ou outros pagamentos aos cotistas autorizados pelo regulamento.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não foram apurados taxa de performance.

8. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 30 de junho de 2025, dividida entre os semestres findos em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, está assim apresentada:

	Semestre findo em 30/06/2025	Semestre findo em 31/12/2024
Despesas não transitadas no caixa	(129)	(143)
Resultado pelo regime de caixa	**(129)**	**(143)**

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 30 de junho de 2024, dividida entre os semestres findos em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, está assim apresentada:

	Semestre findo em 30/06/2024	Semestre findo em 31/12/2023
Despesas não transitadas no caixa	(129)	(143)
Resultado pelo regime de caixa	**(129)**	**(143)**

9. Emissões, resgates e amortizações de cotas

a) Integralização e subscrição

A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada subscrição de R$1 por cota.

O Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme regulamento.

O valor patrimonial das cotas do fundo será apurado, na abertura de cada dia útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado e o número de cotas emitidas em circulação na data de apuração do valor da cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecias pela CVM.

As cotas deverão ser integralizadas na medida em que ocorrerem as chamadas para integralização por parte da administradora, nos termos do regulamento, do respectivo compromisso de investimento e dos respectivos boletins de subscrição.

Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a administradora um compromisso de investimento, que definirá as regras para chamadas de capital que ocorrerão ao longo da vigência do Fundo, nos termos do regulamento, chamadas estas às quais os cotistas estarão obrigados, sob as penas expressamente previstas no referido instrumento.

b) Resgate e amortização

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou pela liquidação do Fundo. Mediante orientação da gestora, a administradora poderá proceder à amortização das cotas, de forma que a gestora deverá realizar a comunicação formal à administradora, para que esta última proceda com a amortização de cotas. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas integralizadas existentes. É vedado à administradora a amortização das cotas que não observe o disposto no regulamento.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 foi realizada amortização de cotas no montante de R$ 800 (2024: R$4.000)

c) Negociação das cotas

As cotas do Fundo são negociadas na CETIP.

d) Distribuição dos rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério da administradora, distribuir aos cotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último dia útil do mês anterior.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não distribuiu rendimentos conforme descrito na Nota Explicativa n° 8).

10. Evolução, patrimônio líquido e rentabilidade

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercícios	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R$	Rentabilidade (%)
30 de junho de 2025	9.012	0,06475846	(41,46)
30 de junho de 2024	9.252	0,11063569	(6,05)

Rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade futura.

11. Outras receitas e despesas

	Exercício findo em 30/06/2025		Exercício findo em 30/06/2024	
	R$	% (*)	R$	% (*)
Patrimônio líquido médio	**9.012**	**100**	**9.252**	**100**
Taxa de administração e gestão	204	2,26	204	2,20
Taxa de fiscalização CVM	5	0,06	5	0,05
Auditoria e custódia	58	0,64	59	0,64
Outras receitas/despesas	9	0,10	1	0,01
Total	**276**	**3,06**	**269**	**2,91**

12. Tributação

a) Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b) Cotista

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGROs) sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FIAGROs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

13. Prestadores de serviços

Administração:	Banco Genial S.A.
Controladoria:	Banco Genial S.A.
Gestão:	JBFO Brasil Gestão De Patrimônio Ltda.
Escrituração e custódia:	Banco Genial S/A - Atual
Custódia:	Banco Genial S.A.

14. Partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto nas Notas Explicativas nº 7 e 13, nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, para o exercício findo em 30 de junho de 2025 não contratou serviços da Crowe Macro Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

16. Demandas judiciais

Nos exercícios findos em 2025 e 2024 não houve registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo e/ou contra o Fundo.

17. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à CVM e B3 S.A.

18. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

19. Alterações estatutárias

Em instrumento particular de alteração do regulamento realizado em 20 de junho de 2025, foram deliberados os seguinte itens: (i) reestruturação e atualização da linguagem do regulamento conforme novo padrão normativo; (ii) reorganização dos direitos e deveres dos cotistas sob a estrutura de classe única; (iii) limitação de responsabilidade dos cotistas ao valor

subscrito e consequente mudança de denominação do fundo para incluir o sufixo "Responsabilidade Limitada"; (iv) adequações quanto à atuação dos prestadores de serviços essenciais; (v) modernização das formas de comunicação e realização de assembleias; e (vi) inclusão de novas disposições e fatores de risco conforme previsto na RCVM 175.

Adicionalmente, o Administrador do Fundo convocou Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para o dia 26 de setembro de 2025, por meio de Consulta Formal de Voto, com o objetivo de deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo até julho de 2027, conforme disposto na documentação enviada aos cotistas

Até a presente data, a decisão final sobre a prorrogação ainda se encontrava pendente de deliberação.

20. Informações adicionais

a. Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

21. Eventos subsequentes

Em 11 de setembro de 2025, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, o Administrador do Fundo procedeu à consulta formal aos cotistas, por meio de convocação para Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em 26 de setembro de 2025, com o objetivo de deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo até julho de 2027.

Até a presente data, não havia sido formalizada a aprovação dessa prorrogação. Dessa forma, as demonstrações financeiras foram elaboradas considerando a continuidade normal das operações do Fundo, não refletindo eventuais ajustes que poderiam ser necessários caso a decisão final fosse pela descontinuidade de suas atividades

Além disto, o Administrador não tem conhecimento de outros eventos subsequentes para divulgação até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras.

* * *

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ097090/O-4

Cintia Sant'ana de Oliveira
Diretora
CPF: 026.654.557-22