

JPR DS Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 53.072.782/0001-30)

(Administrado Pela Hedge Investments Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Notas explicativas	31/12/2023	% PL	Passivo	Notas explicativas	31/12/2023	% PL
Circulante		31.063	143,71	Circulante		59.449	225,19
Disponibilidades		2	0,01	Aumento de capital a pagar	8	48.557	224,64
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		325	1,5	Aquisição de imóveis a pagar		10781	49,88
Cotas de fundos de Investimento	4	325	1,5	Provisões e contas a pagar		111	0,51
Adiantamento AFAC	5	30.736	142,2	Taxa de administração		9	0,04
				Outros		102	0,47
Não Circulante		50.000	231,32	Patrimônio líquido		21.615	100,00
Participações societárias		50.000	231,32	Cotas integralizadas	8	21.889	101,27
Ministro Jaú Clínica Hospitalar SPE Ltda.	5	50.000	231,32	(-) Gastos com colocação de cotas		(157)	-0,73
				Prejuízos acumulados		(117)	-0,54
Total do ativo		81.063	375,03	Total do passivo		81.064	375,04

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

JPR DS Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 53.072.782/0001-30)

(Administrado Pela Hedge Investments Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração do resultado do período de 11 de dezembro de 2023 (data do início das atividades)
a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do resultado do exercício	Notas explicativas	2023
Outros ativos financeiros		
Receita com cotas de fundos de investimento		27
		<u>27</u>
Outras receitas/despesas		
Taxa de administração	6	(9)
Serviços de consultoria e reavaliação imobiliária		(102)
Taxa de fiscalização CVM		(30)
Outras despesas		(3)
		<u>(144)</u>
Prejuízo do exercício		(117)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

JPR DS Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 53.072.782/0001-30)

(Administrado Pela Hedge Investments Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 11 de dezembro de 2023 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucro líquido acumulado	Total
Saldos em 11 de dezembro de 2023		-	-	-	-
Integralização de cotas	8	21.889			21.889
Gastos com alocação de cotas			(157)		(157)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(117)	(117)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		21.889	(157)	(117)	21.615

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

JPR DS Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 53.072.782/0001-30)

(Administrado Pela Hedge Investments Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 11 de dezembro de 2023 (data do início das atividades)
a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Notas explicativas	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		27
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)
Pagamento de outros gastos operacionais		(3)
Caixa líquido das atividades operacionais		(6)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda		(19.956)
Aumento de capital de sociedades de propósito específico	5	(1.443)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(21.399)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	8	21.732
Caixa líquido das atividades de financiamento		21.732
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		327
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		327

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), iniciou suas atividades em 11 de dezembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, classe única, e voltado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

O objetivo do Fundo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, objetivando a obtenção de ganho de capital pelo investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, na aquisição de dois imóveis com destinação comercial com frente para a Alameda Ministro Rocha Azevedo, nºs 413 e 419, Cerqueira César, São Paulo – SP, para posterior desenvolvimento de um empreendimento imobiliário comercial a ser locado na modalidade *built to suit*, bem como bens e direitos a eles relacionados.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, 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.

b. 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 valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.
- Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros 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 reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos 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, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

Caso não exista 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.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d. Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas com defasagem máxima de 2 meses em relação às demonstrações financeiras do Fundo, ajustado pelo valor justo, quando aplicável, para adequação da política contábil do Fundo.

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

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

- (i) 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.
- (ii) 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.

- (iii) 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.

f. Reconhecimento de receitas e despesas

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

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, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

31/12/2023

Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	325
---	-----

325

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

5 Participações Societárias

O Fundo possui participação em sociedades de propósito específico - SPE, conforme abaixo:

Investida	Saldo Inicial	Aquisição de ações	Aumento de capital	Saldo Final
Ministro Jaú Clínica Hospitalar SPE Ltda.	-	1	49.999	50.000
Total	-	1	49.999	50.000

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detém 50.000.000 de ações, as quais representam 100% do capital social da Ministro Jaú Clínica Hospitalar SPE Ltda. (“SPE”), empresa sem cotação em bolsa de valores.

Descrição

A SPE está sediada na Alameda Jaúnas, nº 70, 1º andar, Moema – São Paulo, SP, tendo sido constituída em 21 de março de 2022 e tem como objeto social a venda e compra de bens imóveis a locação de bens imóveis próprios, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e a alienação das unidades autônomas decorrentes, e, ainda, a participação em outras sociedades na condição de sócia ou acionista.

Em 13 de dezembro de 2022, Instrumento particular de contrato social aumentou o capital da sociedade para R\$ 50.000, com a emissão de 49.999.000 novas ações, totalmente subscritas pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 30.736 referente a AFAC – Adiantamento para Futuro Aumento de Capital. O valor destina-se a futura aquisição de terrenos/imóveis necessários a execução do projeto de desenvolvimento imobiliário objeto do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, pagou o montante de R\$ 1.443 referente a integralização das ações, restando a pagar o montante de R\$ 48.557, registrado na rubrica “Aumento de capital a pagar”.

6 Taxa de administração e consultoria imobiliária

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,23% (vinte e três centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 14, atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA contado desde a data da primeira integralização de cotas do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 9 a título de taxa de administração.

O Fundo paga ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a R\$ 157 ao mês, pelo prazo de 30 (trinta) meses, atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA contado desde a data da primeira integralização de cotas do Fundo, e, após o referido período, o valor correspondente a 0,77% (setenta e sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ou o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o Índice

de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 (“IFIX”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA contado desde a data da primeira integralização de cotas do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Adicionalmente, será paga uma remuneração variável ao Consultor Imobiliário, independente da taxa de administração acima, de 20% sobre o que exceder a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescido de 9,5% ao ano (“*Benchmark*”). A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e paga no semestre subsequente

No período findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 102 a título de consultoria imobiliária.

7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não auferiu rendimentos.

8 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido está dividido por 218.890 cotas, com valor unitário de R\$ 98,74682584, totalizando R\$ 21.615.

9 Condições para emissões e amortizações

A Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência, no montante de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas (“Capital Autorizado”), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela gestora, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do Fundo no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo integralizou 218.890 cotas, no montante total de R\$ 21.889.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em assembleia geral de cotistas.

10 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

11 Negociação das cotas

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

12 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2023 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas), foi de -0,62.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de rendimentos.

13 Encargos debitados ao Fundo

	2023	
	Valores	%(*)
Taxa de administração	9	0,05
CVM	30	0,16
Demais despesas	4	0,02
Total de despesas	43	0,23

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período findo em 31 de dezembro de 2023, no valor de R\$ 18.970.

14 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

(i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

(ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

15 Demandas judiciais

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

16 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pela Administradora.

17 Partes relacionadas

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 6.

18 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas

para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	<u>31/12/2023</u>			
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado
Cotas de Fundos de Investimento	-	325	-	325
Total do ativo	-	325	-	325

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

19 Riscos associados ao Fundo

Os investimentos do Fundo 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 das companhias investidas, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, sendo que não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

a) Risco de crédito: consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem a Carteira;

b) Risco de liquidez: consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez e aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar o Fundo a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Cotistas, nos termos do Regulamento;

c) Risco de mercado: consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Essas oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas;

d) Riscos de acontecimentos e percepção de risco em outros países: o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos

nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das companhias investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas;

e) Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas. Tais eventos podem resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar o Fundo e os Cotistas de forma negativa;

f) Riscos de alterações da legislação tributária: o Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Companhias Investidas, os Outros Ativos Financeiros e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Companhias Investidas e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

g) Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação: conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores.

Em 24 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos; e

h) Risco relacionados à morosidade da justiça brasileira: o Fundo e as Companhias Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo ou as Companhias Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à estrutura do Fundo

a) Amortização e/ou resgate de Cotas em Valores Mobiliários Alvo ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira: o Regulamento estabelece situações em que as Cotas poderão ser amortizadas ou resgatadas mediante a entrega, em pagamento, de Valores Mobiliários Alvo ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Nessas hipóteses, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Valores Mobiliários Alvo e/ou Outros Ativos Financeiros eventualmente recebidos do Fundo;

b) Risco relacionado ao resgate e à liquidez das Cotas: o Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas Cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas será realizada na medida em que o Fundo tenha disponibilidade para tanto, ou na data de liquidação do Fundo. Além disso, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento é muito pouco desenvolvido no Brasil, havendo o risco para os Cotistas que queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, de não conseguir negociar suas Cotas em mercado secundário em função da potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das Cotas, os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Cotas;

c) Riscos relacionados à amortização de Cotas: os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídas aos Valores Mobiliários Alvo e ao retorno do investimento nas Companhias Investidas. A capacidade do Fundo de amortizar as Cotas está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos acima citados;

d) Risco relacionado aos critérios de avaliação dos Valores Mobiliários Alvo integrantes da Carteira: o valor do patrimônio líquido do Fundo será calculado com base nos critérios de avaliação dos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, sendo que é esperado que a Carteira seja composta, de forma preponderante, por Valores Mobiliários Alvo de renda variável sem liquidez no mercado. Em virtude do exposto acima, até

que reavaliações sejam determinadas pela Administradora, os valores atribuídos aos Valores Mobiliários de renda variável sem liquidez no mercado integrantes da Carteira poderão não refletir os valores praticados pelo mercado e que, portanto, seriam eventualmente obtidos pelo Fundo em caso de alienação de tais Valores Mobiliários. Essa situação poderá causar impactos negativos aos resultados do Fundo e, conseqüentemente, à rentabilidade esperada pelos Cotistas;

e) Risco de patrimônio negativo: as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo;

f) Risco relacionado à política de investimento do Fundo: o Gestor deverá (i) selecionar e submeter à apreciação do Comitê de Investimentos propostas de investimento que apresentem, na data da reunião do Comitê de Investimentos, taxa interna de retorno estimada para o Fundo correspondente, no mínimo, à variação do IPCA acrescida de 15% (quinze por cento) ao ano, considerando-se, no máximo, o prazo de duração do Fundo; e (ii) observar os seguintes limites de investimento: (a) o Fundo não poderá manter mais de 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em Companhias Investidas que atuem no mesmo setor, quais sejam, varejo (*shopping centers* e centros comerciais), edifícios corporativos e logística/industrial; e (b) o Fundo não poderá manter mais de 40% (quarenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em uma mesma Companhia Investida. Além dos critérios e requisitos descritos acima, não existirão quaisquer outros critérios e/ou requisitos que deverão ser observados pelo Gestor quando da seleção das propostas de investimento a serem submetidas à apreciação do Comitê de Investimentos e, portanto, não existirão quaisquer outras restrições ou limitações aos investimentos a serem realizados pelo Fundo. Não há qualquer garantia de que a estratégia de investimento adotada pelo Gestor será bem sucedida e de que as propostas de investimentos apresentadas e aprovadas pelo Comitê de Investimento proporcionarão retorno condizente com o esperado pelos Cotistas;

g) Riscos relacionados às Companhias Investidas: os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. A Carteira estará concentrada em Valores Mobiliários Alvo de emissão das Companhias Investidas. Não há garantias de (a) bom desempenho de qualquer das Companhias Investidas; (b) solvência das Companhias Investidas; ou (c) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas. Os pagamentos relativos aos Valores Mobiliários Alvo de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os Cotistas poderão experimentar perdas;

h) Riscos relacionados às transações com Partes Relacionadas: o Fundo poderá investir em Companhias Alvo ou Companhias Investidas que invistam em Empreendimentos Imobiliários nos quais a Administradora, o Gestor e/ou suas respectivas Partes Relacionadas participem como sócios e/ou investidores, o que poderá acarretar Conflito de Interesses entre a Administradora, o Gestor e o Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

i) Riscos relacionados ao potencial Conflito de Interesses do Fundo com os demais fundos de investimento em participações geridos pela Administradora e/ou o Gestor: a Administradora e/ou o Gestor, conforme aplicável, realizam ou poderão realizar a administração fiduciária e/ou gestão de outros fundos de investimento em participações cuja política de

investimentos é similar à política de investimentos do Fundo, aos quais serão apresentadas as mesmas oportunidades de investimento apresentadas ao Fundo, simultaneamente, observadas as regras previstas no Regulamento. Sem prejuízo das regras e critérios para direcionamento dessas oportunidades de investimento, o fato descrito acima poderá acarretar um potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e os demais fundos de investimento em participações geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou Gestor; e

j) Outros Riscos: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira, alteração na política monetária, alteração na política fiscal, alterações nas leis de zoneamento e construção aplicáveis aos Empreendimentos Imobiliários, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relacionados ao setor de investimentos do Fundo

a) Risco relacionado ao registro de instrumentos de aquisição de imóveis no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário: enquanto os instrumentos de aquisição de imóveis não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Companhias Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para cada Companhia Investida. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

b) Riscos relacionados à extensa regulamentação aplicável a certas atividades das Companhias Investidas: o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades imobiliárias. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Empreendimentos Imobiliários pelas Companhias Investidas podem 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 do Regulamento poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo em relação às Companhias Investidas, afetando adversamente as atividades das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel por uma Companhia Investida 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 das Companhias Investidas poderão ser impactadas adversamente e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

c) Riscos relacionados à extensa legislação e regulamentação ambiental aplicável às atividades das Companhias Investidas: as operações das Companhias Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que as Companhias Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários 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 restritivos, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios das Companhias Investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel por uma Companhia 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 das Companhias Investidas poderão ser impactadas adversamente e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

d) Riscos relacionados à venda dos Empreendimentos Imobiliários: o sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos referidos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Companhias Investidas realizarem a venda dos Empreendimentos Imobiliários conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

e) Riscos relacionados à concentração geográfica dos investimentos do Fundo: a diversificação dos investimentos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades e regiões nos termos do Regulamento dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Gestor em identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Gestor poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com os critérios estabelecidos neste Regulamento, poderá concentrar os investimentos do Fundo em Companhias Investidas localizadas em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelas Companhias Investidas e, por conseguinte, pelo Fundo. Nesta hipótese, os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

f) Riscos relacionados aos serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica: os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações das Companhias Investidas, acarretando, inclusive, aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento e funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários poderá gerar efeitos adversos nos resultados das Companhias Investidas e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos Cotistas;

g) Riscos relacionados à desapropriação dos Empreendimentos Imobiliários pelo Governo Federal: de acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os Empreendimentos Imobiliários por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que,

efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Companhias Investidas, suas situações financeiras e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Outras restrições aos Empreendimentos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Empreendimentos Imobiliários, tais como o tombamento do próprio Empreendimento Imobiliário 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 das Companhias Investidas e, conseqüentemente, para os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas;

h) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: os resultados das Companhias Investidas decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários 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 Empreendimentos Imobiliários. Portanto, os resultados das Companhias Investidas estão sujeitos a situações atípicas que poderão, por conseguinte, gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas;

i) Riscos relacionados à concessão de financiamentos às Companhias Investidas: as Companhias Investidas poderão obter empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos Empreendimentos Imobiliários também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Companhias Investidas ou para potenciais compradores dos Empreendimentos Imobiliários, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Companhias Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Empreendimentos Imobiliários. Não bastasse o exposto acima, caso as Companhias Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, os Cotistas poderão ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, o que poderá afetar de forma adversa os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo e implicar em concentração dos investimentos do Fundo em um único ou poucos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

j) Riscos relacionados às atividades de construção: os 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 das Companhias Investidas e do Fundo; (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 das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

k) Riscos relacionados à concentração dos Empreendimentos Imobiliários em uma mesma etapa de desenvolvimento: as Companhias Investidas poderão ter dificuldade em identificar Empreendimentos Imobiliários que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo, caso em que o Fundo poderá concentrar seus investimentos em Empreendimentos Imobiliários que se encontrem num mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos Empreendimentos Imobiliários de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo Fundo e pelas Companhias Investidas, bem como retardar o momento de liquidação de tais investimentos. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

l) Riscos relacionados à alta competitividade do setor imobiliário no Brasil: 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 Companhias Investidas (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 das Companhias Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades das Companhias Investidas e do Fundo 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, conseqüentemente, um aumento nos preços dos imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse das Companhias 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, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades a serem comercializadas pelas Companhias Investidas. Se as Companhias Investidas 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 do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. 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 Companhias Investidas 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 das Companhias 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 do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

m) Riscos relacionados a perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Empreendimentos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora: os Empreendimentos Imobiliários poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Empreendimentos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Companhias Investidas e, conseqüentemente, o Fundo, poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, as Companhias Investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira das Companhias Investidas e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos Imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida;

n) Riscos relacionados ao desenvolvimento de diversos Empreendimentos Imobiliários: o Fundo deterá participação societária nas Companhias 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 Sociedade 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 Companhias 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 Sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos Cotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Sociedade Investida poderão ser afetados diretamente.

Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

o) Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais dos incorporadores perante as Companhias Investidas: os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação de incorporadores. Não há garantias de que

tais incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias 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, as Companhias Investidas poderão ser demandadas 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 das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas;

p) Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais das construtoras perante as Companhias Investidas: não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, as Companhias Investidas poderão ser demandadas 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 das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas;

q) Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais dos prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários perante as Companhias Investidas: as Companhias 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 as Companhias 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, as Companhias Investidas poderão ser demandadas 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 das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas;

r) Riscos relacionados à capacidade financeira dos adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários: os resultados das Companhias Investidas estão diretamente relacionados à venda dos Empreendimentos Imobiliários. Não há garantias de que os adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante as Companhias Investidas relativos à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas;

s) Riscos relacionados à concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e incorporadores: o Fundo poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Companhias Investidas e Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo, a diversificação dos investimentos do Fundo em inúmeras Companhias

Investidas e inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos critérios de elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e da capacidade do Gestor em identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Gestor poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderá concentrar os investimentos do Fundo em um número restrito de Companhias Investidas e Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas; e

t) Riscos relacionados a eventuais reclamações de terceiros: na qualidade de proprietárias dos Empreendimento Imobiliário e no âmbito de suas atividades, as Companhias Investidas 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 Companhias Investidas tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as Companhias Investidas 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, o Fundo e os Cotistas poderão ser impactados negativamente.

Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b) Risco de Liquidez

A Administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c) Risco de Mercado

A Administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco Operacional

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da Administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

20 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à regulamentação vigente, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175, 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. A nova resolução entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, conforme deliberado pela Resolução CVM nº 181, que também revogou a Instrução CVM nº 472 na mesma data. Em 12 de março de 2024 a CVM publicou a Resolução CVM nº 200, que dispõe sobre a prorrogação da adaptação dos fundos de investimento imobiliário à nova resolução até 30 de junho de 2025. Considerando esta data, o Fundo ainda não foi adaptado à nova resolução e os eventuais efeitos da nova resolução estão sendo avaliados pela administração, bem como as medidas necessárias para a adaptação do Fundo no prazo estabelecido pela referida resolução.

* * *

Tais Santana Euclides Rocha
Contadora CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável