

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)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 262IH-022-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

**JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício. 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.

Participação societária

(Conforme Nota Explicativa nº 5)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5, o Fundo possui participação em sociedade de propósito específico - SPE no montante de R\$ 50.197 mil, o equivalente a 46,51 % de seu Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2025. A administração do Fundo determina o valor desse investimento com base no método da equivalência patrimonial (MEP). Considerando a relevância do valor do investimento e os riscos envolvidos na mensuração do investimento pelo MEP, consideramos a valorização e a existência do investimento como assunto relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) análise da conciliação contábil do investimento; (ii) análise da existência do investimento na SPE por contrato social; (iii) análise das demonstrações financeiras auditadas da SPE referentes a 31 de dezembro de 2025 para verificar eventuais impactos na auditoria do Fundo; (iv) verificação da precisão matemática dos cálculos utilizados para determinar os montantes de equivalência patrimonial reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo; (v) exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela administração do Fundo para determinação dos saldos contábeis dos investimentos em sociedade de propósito específico foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 - Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento em construção, contabilizada e mensurado pelo seu valor de custo, no montante de R\$ 53.291 mil, o equivalente a 49,38% do seu Patrimônio Líquido do Fundo. Em nosso julgamento, consideramos o método de mensuração, a existência e a realização dos custos incorridos como assuntos relevantes para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) validação das cláusulas contratuais de cessão de direitos e obrigações do imóvel; (ii) exame documental em base de teste dos custos incorridos (iii) exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração da propriedade para investimento e os respectivos custos incorridos durante os exercícios de 31 de dezembro de 2025, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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.

Responsabilidade 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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; e
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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 para o exercício e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

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 2025 e 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025		31/12/2024		Passivo	Notas explicativas	31/12/2025		31/12/2024	
			% PL		% PL				% PL		% PL
Circulante		9.418	8,73	37.201	63,22	Circulante		4.988	4,62	50.100	85,15
Disponibilidades		2	0,00	2	0	Cotas a emitir	10	18	0,02	20.643	35,08
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		9.416	8,73	6.711	11,41	Aumento de capital a pagar	5	4.757	4,41	28.257	48,02
Cotas de fundos de Investimento	4	9.416	8,73	6.711	11,41	Aquisição de imóveis a pagar	6	-	0,00	999	1,70
Adiantamento para aquisição de imóveis	5	-	0,00	30.488	51,81	Provisões e contas a pagar		213	0,20	201	0,35
						Taxa de administração		21	0,02	14	0,02
						Outros		192	0,18	187	0,33
Não Circulante		103.488	95,90	71.740	121,93	Patrimônio líquido		107.918	100,00	58.841	100,00
Participações societárias		50.197	46,51	50.054	85,07	Cotas integralizadas	10	111.486	103,31	60.993	103,66
Ministro Jaú Clínica Hospitalar SPE Ltda.	5	50.197	46,51	50.054	85,07	(-) Gastos com colocação de cotas		(451)	(0,42)	(355)	(0,60)
Propriedades para Investimento		53.291	49,38	21.686	36,86	Prejuízos acumulados		(3.117)	(2,89)	(1.797)	(3,06)
Imóveis em construção	6	53.291	49,38	21.686	36,86						
Total do ativo		112.906	104,62	108.941	185,15	Total do passivo e patrimônio líquido		112.906	104,62	108.941	185,15

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)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024**Em milhares de reais**

Composição do resultado do exercício	Notas explicativas	2025	2024
Participações societárias			
Resultado com equivalência patrimonial		143	54
Resultado líquido de participações societárias		143	54
Outros ativos financeiros			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		773	360
		773	360
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	7	(212)	(162)
Serviços de consultoria e reavaliação imobiliária		(1.970)	(1.883)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(19)
Outras despesas		(34)	(30)
		(2.236)	(2.094)
Prejuízo líquido do exercício		(1.320)	(1.680)

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)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		21.889	(157)	(117)	21.615
Integralização de cotas	10	39.104	-	-	39.104
Gastos com alocação de cotas		-	(198)	-	(198)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(1.680)	(1.680)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		60.993	(355)	(1.797)	58.841
Integralização de cotas	10	50.493	-	-	50.493
Gastos com alocação de cotas		-	(96)	-	(96)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(1.320)	(1.320)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		111.486	(451)	(3.117)	107.918

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)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024**Em milhares de reais**

	Notas explicativas	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		773	360
Pagamento da taxa de administração		(205)	(147)
Pagamento de despesas com imóveis		(1.967)	(1.823)
Pagamento auditoria e custódia		(26)	(10)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(20)	(19)
Pagamento de outros gastos operacionais		(7)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.452)	(1.643)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de imóveis para renda	6	(2.115)	(10.577)
Aumento de capital de sociedades de propósito específico	5	(23.500)	(20.300)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(25.615)	(30.877)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	10	29.772	38.906
Caixa líquido das atividades de financiamento		29.772	38.906
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		2.705	6.386
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		6.713	327
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		9.418	6.713

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 da Classe Única do JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada 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 Classe Única poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

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 a Classe Única 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 20 de março de 2026.

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. Imóveis em construção

Os imóveis em construção adquiridos pelo FII são para desenvolvimento e posteriormente destinados à renda. São classificados como "Imóveis em construção" e mensurados pelo valor de custo.

f. 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.

g. Reconhecimento de receitas e despesas

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

h. 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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	9.416	6.711
	<hr/> 9.416	<hr/> 6.711

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

A Classe Única possui participação em sociedades de propósito específico - SPE, conforme abaixo:

Investida	Saldo Inicial	Equivalência patrimonial	Saldo Final
Ministro Jaú Clínica Hospitalar SPE Ltda.	50.054	143	50.197
Total	50.054	143	50.197

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe Única 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 2023, o 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 pela Classe Única.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única pagou o montante de R\$ 23.500 (R\$ 20.300 em 31 de dezembro de 2024) referente a integralização das ações, restando a pagar o montante de R\$ 4.757 (R\$ 28.257 em 31 de dezembro de 2024), registrado na rubrica “Aumento de capital a pagar”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foi realizado o teste de *impairment* na SPE, visto que as obras ainda não foram concluídas.

6 Propriedade para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento nos exercícios está descrita a seguir:

Imóvel em construção	Saldos em 31/12/2024	Movimentação em 2025	Saldos em 31/12/2025
	Valor de custo	Aquisição	Valor de custo
(a) Terreno RSG Pivô	21.686	13	21.699
(b) Terreno Bonduki	-	31.592	31.592
Total	21.686	31.605	53.291

Descrição

- (a) O Terreno RSG Pivô está localizado na Alameda Jaú nº 1.200, bairro de Cerqueira Cesar, no município de São Paulo, Estado de São Paulo. O projeto prevê a construção de empreendimento *build to suit* para a DASA em um terreno de 443 m². Estágio da obra: iniciada em setembro/2024, com término previsto para julho/2026.

Em 29 de julho de 2024, a Classe Única adquiriu o Terreno RSG Pivô através de Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações, cedido pela SPE Investida (Ministro Jaú).

- (b) O Terreno Bonduki está localizado na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 413 e 419, bairro de Cerqueira Cesar, no município de São Paulo, Estado de São Paulo. O projeto prevê a construção de empreendimento *build to suit* para a DASA em um terreno de 580 m². Estágio da obra: iniciada em setembro/2024, com término previsto para julho/2026.

Em 28 de fevereiro de 2025, a Classe Única adquiriu o Terreno Bonduki através de Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações, cedido pela SPE Investida (Ministro Jaú).

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única não apresentava montante relacionado a adiantamento para futura aquisição de imóvel (R\$ 30.488 em 31 de dezembro de 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única não apresentava montante relacionado à obrigação de aquisição de imóveis a pagar (R\$ 999 em 31 de dezembro de 2024).

O empreendimento encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Taxa de administração e consultoria imobiliária

A Classe Única 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 da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 14, atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA contado desde a data da primeira integralização de cotas da Classe Única, 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 2025, foi apropriada a importância de R\$ 212 (R\$ 162 em 31 de dezembro de 2024) a título de taxa de administração.

A Classe Única 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 da Classe Única, 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 da Classe Única ou o valor de mercado das cotas da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas da Classe Única 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 da Classe Única, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Adicionalmente, é 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R\$ 1.970 (R\$ 1.883 em 31 de dezembro de 2024) a título de consultoria imobiliária.

8 Política de distribuição dos resultados

A Classe Única 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 pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2025	2024
Prejuízo líquido do exercício/período	(1.320)	(1.680)
Resultado com equivalência patrimonial	(143)	(54)
Despesas não pagas	12	91
Prejuízo base caixa a compensar	(1.643)	-
(=) Prejuízo auferido pelo regime de caixa	(3.094)	(1.643)
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	-	-
Rendimentos apropriados no exercício/período	-	-
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Rendimentos referentes a exercício/período	-	-

Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício/período	-	-
Total pago no exercício/período	-	-

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido está dividido por 1.114.860 (609.928 em 31 de dezembro de 2024) cotas, com valor unitário de R\$ 96,79992455 (R\$ 96,47092642 em 31 de dezembro de 2024), totalizando R\$ 107.918 (R\$ 58.841 em 31 de dezembro de 2024).

10 Condições para emissões e amortizações

A Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, pode 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, incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas da Classe Única efetivamente subscritas e integralizadas (“Capital Autorizado”), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela gestora, deve ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas da Classe Única no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade da Classe Única.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas pode deliberar sobre novas emissões das cotas da Classe Única 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única integralizou 504.932 cotas no montante total R\$ 50.493 (391.038 cotas no montante total R\$ 39.104 em 31 de dezembro de 2024).

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe Única Classe Única possui o montante total de R\$ 18 (R\$ 20.643 em 31 de dezembro de 2024) referente a obrigação de cotas a emitir.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas da Classe Única. A amortização de cotas da Classe Única deve ser aprovada em assembleia geral de cotistas.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes a Classe Única 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).

12 Negociação das cotas

A Classe Única não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe Única no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de -1,44% (-4,01% em 31 de dezembro de 2024).

No período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve distribuição de rendimentos.

14 Encargos debitados a Classe Única

	2025		2024	
	Valores	%	Valores	%
Taxa de administração	212	0,23	162	0,39
Auditoria e custódia	28	0,03	26	0,06
Serviços de consultoria e reavaliação imobiliária	1.970	2,14	1.883	4,49
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02	19	0,05
Outras despesas	6	0,01	4	0,01
Total despesas	2.236	2,43	2.094	4,99

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período findo em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 91.830 (R\$ 41.934 em 31 de dezembro de 2024).

15 Tributação

Da carteira da Classe Única

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 da Classe Única 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 da Classe Única é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos da Classe Única.

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%.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe Única.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, escrituração e custódia da Classe Única são prestados pela Administradora.

18 Partes relacionadas

No período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe Única não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

19 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>31/12/2025</u>			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado
Ativos				Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	9.416	-	9.416
Total do ativo	-	9.416		9.416

31/12/2024				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Ativos				
Cotas de Fundos de Investimento	-	6.711	-	6.711
Total do ativo	-	6.711	-	6.711

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

20 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 do 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;

e) 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 detará 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, a 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 do 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.

Riscos relativos ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos.

Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a regulamentação 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo 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. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

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.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à regulamentação vigente, informamos que a Classe Única 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 a Classe Única.

22 Alterações estatutárias

Em 30 de junho de 2025, o regulamento da Classe Única foi alterado por meio de Instrumento Particular de Alteração, com o objetivo de adequá-lo às disposições da Resolução CVM nº 175, publicada em 23 de dezembro de 2022, bem como ao seu Anexo Normativo III e demais normas legais e regulamentares aplicáveis ao funcionamento dos fundos de investimento.

A alteração do regulamento foi realizada independentemente de deliberação em Assembleia Geral, com fundamento no inciso I do artigo 52 da Resolução CVM nº 175, que permite a alteração unilateral do regulamento pelo administrador, quando necessária para atender a: (i) normas legais ou regulamentares; (ii) exigências da Comissão de Valores Mobiliários – CVM; (iii) exigências de entidades administradoras de mercados organizados em que as cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação; ou (iv) exigências de entidades autorreguladoras.

* * *

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

Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável