Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

www.pwc.com.br

HSI IV Real Estate Fundo de Investimento em Participações

(CNPJ nº 14.609.746/0001-01)
(Administrado pela HSI Administradora e Participações Ltda.)
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente

pwc

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora
HSI IV Real Estate Fundo de Investimento em Participações
(Administrado pela HSI Administradora e Participações Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do HSI IV Real Estate VI Fundo de Investimento em Participações ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 as respectivas demonstrações dos resultados, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

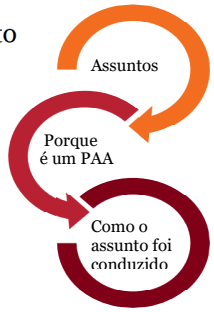
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo do investimento em companhia de capital fechado (Notas 3 e 5) A carteira de investimentos do Fundo é composta, substancialmente, por ações de companhias de capital fechado, que não possuem cotação em mercado ativo, as quais são mensuradas a valor justo. A mensuração do valor justo desses investimentos é uma área que inclui subjetividade, uma vez que depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos que envolvem premissas e julgamentos por parte da administração. A metodologia de avaliação adotada para mensuração do valor justo considerou o método de rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado e ao valor de custo, feitas pelo Fundo terceiros, partes independentes entre si. Essa foi uma área de foco em nossa auditoria, uma vez que o uso de diferentes técnicas de avaliação poderia produzir estimativa de valor justo distinta da apresentada e devido a sua relevância no contexto das demonstrações financeiras.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Obtivemos o entendimento do processo adotado pela administração para a classificação do Fundo e a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos investimentos em companhia de capital fechado. Inspecionamos a memória de cálculo do valor justo do investimento na companhia de capital fechado, elaborado por área especialista na Administradora. Com o auxílio de nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo e as premissas adotadas pela administração, na construção dos modelos de mensuração, bem como analisamos, quando aplicável, o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis. A

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

Como parte de uma 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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

HSI IV Real Estate Fundo de Investimento em Participações
(Administrado pela HSI Administradora e Participações Ltda.)

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.

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

São Paulo, 28 de Março de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Assinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS:04280218757
CPF: 04280218757
Papel: sócio
Data/Hora da Assinatura: 02 de abril de 2025 | 17:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PR050377/O-6

"Este documento será assinado eletronicamente por meio da ferramenta DocuSign (www.docusign.com.br), nos termos do art. 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 e foi preparado na data indicada ao seu final, data esta que será considerada válida para todos os efeitos e fins de direito."

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

HSI IV REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
(CNPJ: 14.609.746/0001-01)

Administrado pela HSI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA
(CNPJ: 13.516.128/0001-54)

Demonstração da posição contábil
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

	Notas explicativas	31/12/2024			31/12/2023		
		Quantidades	Valor contábil	% s/PL do fundo	Quantidades	Valor contábil	% s/PL do fundo
Ativo							
Caixa e equivalente de caixa			**5.154**	**1,49%**		**3.338**	**0,83%**
Disponibilidades			**-**	**0,00%**		**1**	**0,00%**
Depósito à vista			-	0,00%		1	0,00%
Cotas de fundos de investimentos		**1.669**	**5.154**	**1,49%**	**1.220**	**3.337**	**0,83%**
Cotas de fundos de investimento renda fixa	4	1.669	5.154	1,49%	1.220	3.337	0,83%
			-	0,00%	-	-	0,00%
Títulos e valores mobiliários			**338.898**	**98,27%**		**401.829**	**100,00%**
Ações de companhia		**571.870.773**	**338.898**	**98,27%**	**1.035.429.495**	**401.829**	**100,00%**
Ações de capital fechado	5	571.870.773	350.678	101,69%	1.035.429.495	398.862	99,26%
Adiantamento redução de capital investidas			(11.780)	-3,42%		2.967	0,74%
Outros créditos			**1.600**	**0,46%**		**-**	**0,00%**
Conta a receber venda ações de companhia capital fechado	5		1.600	0,46%		-	0,00%
Total do ativo		**571.872.442**	**345.652**	**100,22%**	**1.035.430.715**	**405.167**	**100,83%**
Passivo							
Outras obrigações			**814**	**0,24%**		**3.311**	**0,83%**
Auditoria e custódia			56	0,02%		-	0,00%
Capital a integralizar - GJP Bossa Nova			758	0,22%		1.200	0,30%
Cartório			-	0,00%		2.111	0,53%
Total do passivo			**814**	**0,24%**		**3.311**	**0,83%**
Patrimônio líquido			**344.838**	**99,98%**		**401.856**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio liquido			**345.652**	**100,22%**		**405.167**	**100,83%**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações contábeis

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

HSI IV REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
(CNPJ: 14.609.746/0001-01)

Administrado pela HSI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA
(CNPJ: 13.516.128/0001-54)

Demonstração do resultado do exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Ações de companhias fechadas		**45**	**(16.928)**
Resultado com valor justo	5	(6.393)	(18.882)
Resultados nas negociações	5	1.638	-
Dividendos e juros de capital próprio		4.800	1.954
Resultado com valores mobiliários		**805**	**777**
Resultado com cotas de fundos de investimento renda fixa	4	805	777
Demais receitas (despesas) operacionais		**(2.937)**	**(870)**
Remuneração do administrador	12 e 15	(360)	(364)
Honorários advocatícios	15	-	(140)
Auditoria e custódia	15	(144)	(143)
Taxa de fiscalização CVM	15	(40)	(40)
Consultoria e assessoria	15	(2.388)	(183)
Outras despesas	15	(5)	-
Resultado do exercício		**(2.087)**	**(17.021)**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações contábeis

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

HSI IV REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
(CNPJ: 14.609.746/0001-01)

Administrado pela HSI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA
(CNPJ: 13.516.128/0001-54)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

	Notas Explicativas	Capital Integralizado	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022		**1.533.420**	**(310.355)**	**(787.659)**	**435.406**
Amortização de cotas	**10.b**		(16.530)		(16.530)
Resultado do exercício				(17.021)	(17.021)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		**1.533.420**	**(326.885)**	**(804.680)**	**401.855**
Amortização de cotas	**10.b**		(54.930)		(54.930)
Resultado do exercício				(2.087)	(2.087)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**1.533.420**	**(381.815)**	**(806.767)**	**344.838**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações contábeis

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

HSI IV REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
(CNPJ: 14.609.746/0001-01)

Administrado pela HSI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA
(CNPJ: 13.516.128/0001-54)

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado do exercício	**(2.087)**	**(17.021)**
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	**(2.087)**	**(17.021)**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações contábeis

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

HSI IV REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
(CNPJ: 14.609.746/0001-01)

Administrado pela HSI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA
(CNPJ: 13.516.128/0001-54)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa	805	777
Recebimento de dividendos	4.610	1.954
Pagamento de taxa de administração	(360)	(427)
Pagamento de consultoria e assessoria	(2.388)	(183)
Pagamento de advogados		(140)
Pagamento de custódia	(88)	(206)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(40)	(40)
Pagamento diversos	(23)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**2.516**	**1.735**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Compras/Aumento de capital companhias investidas	(16.560)	(4.147)
Vendas de companhias investidas	60.004	20.014
Pagamento de capital a integralizar	(1.200)	-
Redução de Capital	4.773	-
Adiantamento para futura redução de capital	9.280	-
Pagamento Conta e Ordem Ipiranga	2.500	
Aquisição de aumento de capital	(4.567)	(10.797)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**54.230**	**5.070**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamentos de amortizações de cotas	(54.930)	(16.530)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**(54.930)**	**(16.530)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.816**	**(9.725)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.338	13.063
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5.154	3.338
Saldo de variação liquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.816**	**(9.725)**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações contábeis

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

HSI IV REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
(CNPJ: 14.609.746/0001-01)
(Administrado pela HSI Administradora e Participações Ltda – CNPJ: 13.516.128/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

1. Contexto Operacional

O HSI IV Real Estate Fundo de Investimento em Participações − Multiestratégia ("Fundo") foi constituído em 16 de dezembro de 2011 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de dez anos a contar a partir da data da primeira subscrição de cotas de emissão do Fundo. Em assembleia geral de cotista realizada em 16 de maio de 2022 foi aprovado a prorrogação do Fundo por um período adicional de 3(três) anos, de forma que o Fundo terá prazo de duração determinado de 13 (treze) anos, contados a partir da data da primeira subscrição de cotas de emissão o Fundo.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do artigo 10 Resolução CVM 30/2021.

O Fundo iniciou suas atividades em 6 de janeiro de 2012 e tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a melhor valorização possível de suas cotas, mediante o investimento e posterior desinvestimento de seus recursos em títulos e valores mobiliários de emissão de companhias alvos de capital fechado com atuação no mercado imobiliário. Em caráter suplementar, o Fundo também pode buscar a valorização de suas cotas por meio de aplicação de seus recursos em outros ativos financeiros e modalidades operacionais disponíveis no mercado, de acordo com os critérios de composição e diversificação de carteira.
As companhias alvo de capital fechado nas quais a Classe venha a investir devem necessariamente seguir as seguintes práticas de governança corporativa:

- Proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- Estabelecimento de mandato unificado de 2 (dois) anos para todo o conselho de administração, quando existente;
- Disponibilização, aos acionistas, de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações, ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia;
- Adesão a câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- No caso de obtenção de registro de companhia aberta categoria A obrigar−se, perante a Classe, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, práticas diferenciadas de governança corporativa previstas nos incisos anteriores; e
- Auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

O período de investimento do Fundo é de até 4 (quatro) anos, a contar da data da última integralização de cotas do Fundo. O período de investimento poderá ser reduzido ou encerrado antecipadamente mediante aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Após o período de investimento, e durante o prazo remanescente do período de duração do Fundo, os investimentos deverão ser liquidados de forma ordenada e o produto resultante será obrigatoriamente

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

utilizado para a amortização das cotas do Fundo.

A Administração do Fundo, com base na Instrução CVM nº 579, avaliou e classificou o Fundo como entidade de investimento e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações contábeis individuais. A classificação foi definida considerando−se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma:

- Fundo obtém recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado, que possui plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas, como representantes nas entidades investidas. Quanto a plena discricionariedade, não se caracterizam os casos em que os cotistas deliberem sobre propostas encaminhadas pelo gestor, por meio de comitê de investimento, em relação às decisões inerentes à composição da carteira do Fundo;

- Fundo se compromete com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;

- O Fundo substancialmente é mensurado e avaliado quanto ao desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

- O Fundo define em seu regulamento estratégias para o desinvestimento, assim como a possibilidade de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido nas estratégias, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

As aplicações realizadas na Classe e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos − FGC, podendo ocorrer, inclusive, perda total do Patrimônio Líquido do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos cotistas.

2. Apresentação e elaboração das demosntrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações, as quais se configuram em diretrizes contábeis emanadas da legislação societária brasileira, considerando inclusive aspectos contábeis que são específicos para os diferentes segmentos do mercado, conforme disciplinado pelas normas previstas, especificamente nas Resolução CVM nº 175/22 e Instrução CVM nº 579, bem como demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administração em 28 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas e cotas de fundos de investimento que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

b. Cotas de fundo de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota divulgado pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

c. Participações em companhias fechadas - ações sem cotação em bolsa

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas trimestralmente, pelo seu valor econômico justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do Exercício.

d. Mensuração ao valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, o Fundo usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

e. Adiantamento para futuro aumento de Capital (“AFAC”)

O AFAC corresponde a valores repassados às companhias investidas para geração de fluxo de caixa com a obrigação futura de serem convertidas em ações das companhias investidas. São registradas pelo respectivo custo e baixadas do balanço quando da conversão em ações.

f. Dividendos e juros sobre capital próprio

Os dividendos e juros sobre o capital que venham a ser distribuídos a qualquer tempo pela companhia investida são incorporados ao patrimônio líquido da Classe no momento do seu recebimento e registrado

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

resultado no exercício na conta de “Receita com Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio”.

g. Obrigações e julgamentos ou estimativas

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que sejam utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação do valor justo dos investimentos em ações de companhias fechadas. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

h. Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

i. Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando− se o critério “pro rata dia”.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o caixa e equivalentes de caixa estavam assim representados:

	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades	-	1
Cotas de Fundos de Investimento (*)	5.154	3.337
Total de caixa e equivalentes de caixa	**5.154**	**3.338**

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo tem como objetivo buscar acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas receitas no montante de R$ 805 (2023 − R$777) registrado na rubrica de “Resultado com cotas de fundos de investimento Renda Fixa”.

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

5. Participação em fundos de investimento em participações

Em 31 de dezembro de 2024, a composição e as movimentações foram:

Companhias investidas	31/12/2023	Compras / Aumento de capital	Capital a integralizar	Vendas / redução de capital	Conversão AFAC	Resultado negociação das ações	Ajuste ao valor justo	31/12/2024
2.0 Hotéis S.A.	146.434	-	-	-	3.407	-	6.896	156.737
Wish Bossa Nova Empreendimentos S.A	29.320	2.060	759	-	-	-	(8.966)	23.173
Rec Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.	165.126	-	-	(5.693)	-	-	8.836	168.269
Rec Saphyr Cosmopolitano	(2.967)	-	-		4.127	-	1.340	2.500
Rec Saphyr Manaus	60.948	-	-	(62.587)	-	1.639	-	-
Rec Saphyr Ipiranga	-	14.500	-		-	-	(14.500)	-
Total	**398.861**	**16.560**	**759**	**(68.280)**	**7.534**	**1.639**	**(6.394)**	**350.679**

Companhias investidas	31/12/2022	Aumento (Redução) de capital	Compra/(Venda) de ações	Ajuste ao valor justo	31/12/2023
2.0 Hotéis S.A.	134.100	8.600	–	3.734	146.434
Wish Bossa Nova Empreendimentos S.A	36.908	3.448	330	(11.366)	29.320
Rec Saphyr Cianê	160.072	(9.120)	–	14.175	165.127
Rec Saphyr Cosmopolitano	12.014	3.597	–	(18.578)	(2.967)
Rec Saphyr Manaus	67.795	–	–	(6.847)	60.948
Total	**410.889**	**6.525**	**330**	**(18.882)**	**398.862**

2.0 Hotéis S.A. ("2.0 Hotéis")

A 2.0 Hotéis S.A foi constituída em 28 de agosto de 2012, com sede na cidade de São Paulo, sob a denominação original de WTORRE Hotéis SPE 2012 II Empreendimento Imobiliário Ltda.

A 2.0 Hotéis tem como objeto social: (i) gerenciamento de produtos e serviços; (ii) desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (iii) a participação em outras sociedadesempresárias ou simples, como acionista ou sócia.

O plano de negócios da 2.0 Hotéis consiste na construção e gestão de hotéis que apresentem um bom potencial de crescimento.

O plano de negócios da 2.0 Hotéis consiste na gestão de imóveis locados para administração hoteleira.

A 2.0 Hoteis S.A., detém 7 hotéis operacionais.

Conforme ata da assembleia geral extraordinária, realizada em 2 de dezembro de 2024, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Companhia para R$ 391.390, um aumento de R$ 830, mediante a emissão de 830.000 novas ações ordinárias, ao preço de R$ 1,00 (um real), sendo todas integralizadas pelo Fundo, por meio da capitalização de crédito, a titulo de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), a qual está em fase de aprovação e registro na Jucesp.

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

Conforme ata da assembleia geral ordinária e extraordinária, realizada em 22 de abril de 2024, foi aprovado pelos acionistas, o aumento do capital social da Companhia em R$ 2.577, mediante a emissão de 2.576.514 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de R$ 1,00 (um real), sendo todas integralizadas pelo Fundo, por meio da capitalização de créditos, representados por títulos de adiantamento para futuro aumento de capital.

Em 03 de março de 2023, conforme ata de assembleia geral extraordinária, foi aprovado aumento de capital no montante de R$ 3.530 mediante a emissão de 3.530.000 novas ações ordinárias, mediante capitalização de AFAC (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital).

Em 17 de maio de 2023, conforme ata de assembleia geral extraordinária, foi aprovado aumento de capital no montante de R$ 1.500 mediante a emissão de 1.500.000 novas ações ordinárias, mediante capitalização de AFAC (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital).

Em 30 de outubro de 2023, conforme ata de assembleia geral extraordinária, foi aprovado aumento de capital no montante de R$ 3.570 mediante a emissão de 3.570.000 novas ações ordinárias, mediante capitalização de AFAC (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital).

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da 2.0 Hotéis S.A. é de R$ 391.560 (2023 − R$ 387.983) distribuidos em 391.390.272 (2023 − 387.983.758) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo que o Fundo é detentor de 99,99% (2023 − 99,99%) das ações da companhia investida.

Wish Bossa Nova Empreendimentos S.A (Antiga denominação GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A)

A Wish Bossa Nova Empreendimentos S.A (Antiga denominação GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A, foi constituída em 6 de fevereiro de 2013 com sede na cidade de São Paulo. Em 5 de agosto de 2013, foi transformada em sociedade anônima e teve sua razão social alterada para Santos Dumont Empreendimentos Imobiliários S.A., posteriormente tendo sua razão social alterada para GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A. Em 2023, a razão social da companhia foi alterada para Wish Bossa Nova Empreendimentos S.A.

A Wish Bossa Nova tem como atividade a administração e construção de um empreendimento na cidade do Rio de Janeiro, RJ, que consiste no desenvolvimento de hotel, estacionamento e shopping center no Aeroporto Santos Dumont.

Em 20 de março de 2023 o Fundo foi comunicado pela Companhia sobre a possibilidade de exercer opção de compra de ações de acionistas inadimplentes, conforme estabelecido em acordo de acionistas. O Fundo, mediante o fato, optou em exercer a compra das ações. Deste modo, o Fundo adquiriu 3.128.931 ações ordinárias pelo valor de R$ 329.664.

Em 11 de maio de 2023 conforme ata de assembleia geral ordinária e extraordinária foi deliberado o aumento do capital social da Companhia em R$ 4.000 mediante a emissão de 43.469.476 ações ordinárias. Sendo o Fundo detentor de 86,1983% comprometeu−se com a integralização de R$ 3.448. Até 31 de dezembro de 2023 o Fundo integralizou R$ 2.248, restando o valor de R$1.200 capital a integralizar.

Conforme ata de assembleia geral ordinária e extraordinária, realizada em 15 de outubro de 2024, foi aprovada a retificação do aumento de capital da ata de assembleia geral extraordinária realizada em 26 de

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

julho de 2024, o qual havia consignado de forma equivocada a emissão de 13.385.825 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão unitário de R$ 0,0521 (cinco centavos e vinte e um milésimos de real), sendo o correto a emissão de 10.701.776 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão unitário de R$ 0,0652 (seis centavos e cinquenta e dois milésimos de real).

No mesmo ato foi aprovado um aumento de capital social da companhia, no montante de R$ 2.128 mediante a emissão de 34.158.748 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão unitário de R$ 0,0623 (seis centavos e vinte e três milésimos de real).

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Wish Bossa Nova é de R$ 205.399 (2023 − R$ 202.573) distribuídos em (293.688.342 em 2023) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo o Fundo detentor de 87,84% (2023 − 86,19%) das ações ordinárias da Companhia Investida.

Rec Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

A REC Cianê foi constituída em 05 de setembro de 2011, com sede na cidade de São Paulo. Em 14 de dezembro de 2011, a HSI − Hemisfério Sul Investimentos S.A. ("HSI") assumiu 100% das ações representativas da Meena, passando a deter o seu controle. Em 5 de janeiro de 2012, o Fundo assumiu 100% das ações representativas da REC Cianê, passando a deter o seu controle.

A REC Cianê tem como objeto social: (a) realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (b) a compra, venda, locação, exploração de imóveis próprios; (c) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e (d) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

A controlada Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A. opera o Shopping Pátio Cianê, um shopping center em operação em Sorocaba, Estado de São Paulo, constituído sob a forma de condomínio de edificação, não possuindo personalidade jurídica.

Conforme ata registrada em 7 de maio de 2024, da assembleia geral extraordinária ocorrida em 16 de fevereiro de 2024, foi efetivamente realizada a baixa da redução de capital de R$ 3.642, mediante cancelamento de 3.642.000 ações ordinárias, julgadas excessivo em relação ao capital da Companhia, mediante a restituição de capital do Fundo.

Conforme ata registrada em 9 de fevereiro de 2024, da assembleia geral extraordinária ocorrida em 23 de outubro de 2023, foi efetivamente realizada a baixa da redução de capital de R$ 2.052, mediante cancelamento de 2.052.000 ações ordinárias, julgadas excessivo em relação ao capital da Companhia , mediante a restituição de capital do Fundo.

Em 30 de maio de 2023, conforme ata de assembleia geral extraordinária, foi aprovada a redução de capital, por considerá−lo excessivo, passando de R$ 105.218 para R$ 96.098. O capital social foi reduzido em R$ 9.120, mediante o cancelamento de 9.120.000 ações ordinárias.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da REC Cianê é de R$ 90.403 (2023 − R$ 96.097) distribuídos em 90.403.726 (2023 − 96.097.726) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo o Fundo detentor de 100,00% das ações da Companhia Investida, todas as ações integralizadas e subscritas.

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A. ("REC Cosmopolitano")

A REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A. ("REC Cosmopolitano") foi constituída em 25 de novembro de 2013 com sede na cidade de São Paulo, possui como acionista o HSI IV Fundo de Investimento em Participações.

A REC Cosmopolitano tem por objeto social: (i) a aquisição, exploração, desenvolvimento, administração e propriedade, direta ou indireta, de shopping center localizado no município de São Paulo e de outros ativos, inclusive participações societárias, direta ou indireta.

A REC Cosmopolitano possui participação direta na REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A. ("REC Ipiranga") e, indiretamente, na Cosmopolitano Shopping Empreendimentos S.A. ("Cosmopolitano Shopping") para desenvolvimento em parceria com o Carrefour de um empreendimento denominado Shopping Cosmopolitano (Shopping Center), na cidade de São Paulo constituído sob a forma de condomínio de edificação, não possuindo personalidade jurídica.

Em 2016, optou−se por buscar a venda do projeto em vez de continuar o desenvolvimento do empreendimento devido ao ambiente econômico. Em 5 de novembro de 2021, o projeto foi vendido por R$ 185 milhões. No entanto, os valores relativo a participação do Fundo no projeto não foram repassados devido a uma disputa com o Carrefour em relação às participações detidas, como as negociações não tiveram sucesso, as partes entraram em arbitragem no início de 2022.

Em 20 de abril de 2023, conforme ata de assembleia geral ordinária e extraordinária, foi aprovado aumento de capital no montante de R$ 3.597, mediante a emissão de 3.597.000 novas ações ordinárias, mediante capitalização de AFAC (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital).

Conforme ata da assembleia geral extraordinária realizada em 30 de outubro de 2023, efetivamente registrada na Jucesp em 8 de fevereiro de 2024, foi deliberado e aprovado pelos acionistas, o aumento do capital social da Companhia em R$ 2.615, mediante a emissão de 2.615.000 ações ordinárias, de emissão da Companhia, totalmente subscrito e integralizado.

Conforme ata da assembleia geral extraordinária, realizada em 2 de dezembro de 2024, devidamente registrada na Juscep em 17 de dezembro de 2024, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Companhia em R$60, mediante a emissão de 60.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, de emissão da Companhia, totalmente subscrito e integralizado pelo acionista FIP HSI IV Real Estate.

Em outubro de 2023 a arbitragem foi concluída com decisão do tribunal em favor do Carrefour.
Em função desta decisão, o Fundo reconheceu a baixa do investimento no valor de R$18.578 registrado na Demonstração de Resultado na rubrica "Resultado com valor justo das ações de companhias investidas".

Em ata da assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 29 de abril de 2024, efetivamente registrada na Jucesp em 12 de julho de 2024, foi deliberado e aprovado pelo acionistas, o aumento do capital social da Companhia em R$ 1.452, mediante a emissão de 1.452.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de emissão da Companhia, totalmente subscrito e integralizado pelo acionista FIP HSI IV Real Estate.

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da REC Cosmopolitano é de R$ 87.227 (2023 − R$ 83.160) distribuídos em 87.227.223 (2023 − 83.160.223) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo o Fundo detentor de 100,00% das ações da companhia investida, todas as ações integralizadas e subscritas.

REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A. (“REC Manaus”)

A REC Manaus foi constituída em 2 de março de 2012., com sede da cidade de São Paulo. Em 11 de abril de 2012, o Fundo e a Saphyr Fundo de Investimento em Participações ("Saphyr FIP") assumiram 85% e 15%, respectivamente, das ações representativas da REC Manaus, passando a deter seu controle. Em 11 de maio de 2012 os acionistas deliberaram a alteração da denominação social da REC Manaus para REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A. Em 2021 o Fundo adquiriu as ações detidas pelo outro acionista, passando a ser o detentor de 100% das ações da Companhia.

A REC Manaus tem como objeto social (i) a prospecção, exploração, estudos e desenvolvimento,direto ou indireto, de negócios imobiliários, notadamente voltados para a futura exploração de shopping centers; (ii) a assessoria e consultoria envolvendo empreendimentos imobiliários; e (iii) a participação no capital de outras sociedades.

A REC Manaus possui participação em um empreendimento denominado Shopping Manaus, inaugurado em 28 de novembro de 2014, na cidade de Manaus constituído sob a forma de condomínio de edificação, não possuindo personalidade jurídica.

Em contrato de compra e venda de ações e outras avenças celebrado em 23 de setembro de 2024, foi aprovada a alienação da totalidade das ações de titularidade do Fundo, pelo valor total de R$ 63.500, a ser pago via transferência eletrônica de fundos imediatamente disponíveis (TED), conforme as seguintes condições:

R$ 42.004 pagos diretamente ao Fundo.

R$ 1.896 serão pagos pelo comprador diretamente à companhia, mediante realização de um aumento de capital. Os recursos decorrentes dessa parcela serão utilizados pela companhia para quitação do saldo dos mútuos firmados com a REC Saphyr Cianê.

R$ 18.000 pagos diretamente ao Fundo.

R$ 1.600 serão pagos ao Fundo em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do encerramento do Período de Transição dos Sistemas ou em 30 de março de 2025, o que primeiro correr. Em 31 de dezembro de 2024 este valor estava devidamente provisionado no balanço do Fundo.

Rec Saphyr Ipiranga Empreendimentos SA.

A Rec Saphyr Ipiranga Empreendimentos SA., sociedade por ações, com sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, Vila Nova Conceição, foi adquirida em 3 de dezembro de 2024, pelo valor de aquisição R$ 14.500.

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

6. Adiantamento para futuro aumento de capital

Segue abaixo a composição dos adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Companhias	Saldo em 31/12/2023	Adiantamento de recursos	Conversões em ações	Saldo em 31/12/2024
2.0 Hotéis S.A.	–	3.407	(3.407)	-
REC Saphyr Cosmopolitano Empreend. S.A.	2.967	1.160	(4.127)	-
Total	**2.967**	**4.567**	**(7.534)**	-

Companhias	Saldo em 31/12/2022	Adiantamento de recursos	Conversões em ações	Saldo em 31/12/2023
2.0 Hotéis S.A.	1.290	7.310	(8.600)	-
REC Saphyr Cosmopolitano Empreend. S.A.	3.077	3.487	(3.597)	**2.967**
Total	**4.367**	**10.797**	**(12.197)**	**2.967**

Em 15 de abril de 2024, o Fundo celebrou o instumento particular de adiantamento para futuro aumento de capital, no valor de R$ 700, para futuro aumento do seu capital social.

Em 18 de março de 2024, o Fundo celebrou o instumento particular de adiantamento para futuro aumento de capital, no valor de R$ 1.200, para futuro aumento do seu capital social.

Em 11 de março de 2024, o Fundo celebrou o instumento particular de adiantamento para futuro aumento de capital, no valor de R$ 100, para futuro aumento do seu capital social.

Em 19 de fevereiro de 2024, o Fundo celebrou o instumento particular de adiantamento para futuro aumento de capital, no valor de R$ 1.277, para futuro aumento do seu capital social.

Em 26 de agosto de 2024, o Fundo celebrou instrumento particular de adiantamento para futuro aumento de capital, a importância de R$ 40, para futuro aumento do seu capital.

Em 26 de agosto de 2024, o Fundo celebrou instrumento particular de adiantamento para futuro aumento de capital, a importância de R$ 40, para futuro aumento do seu capital.

7. Mensuração ao valor justo

Conforme descrito na Nota 1, o Fundo foi classificado como entidade de investimento. A Administradora do Fundo avalia e aprova anualmente a mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhias de capital fechado realizada pela Gestora do Fundo, em conformidade com a Instrução CVM nº 579/2016.

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

A avaliação econômico financeira do valor justo da Companhia Investida, foi elaborada pela equipe da Gestora do Fundo, seguinda a orientação da Instrução CVM nº 579 e baseada no conceito de valor justo conforme especficificado no Pronunciamento Técnico CPC 46 – Mensuração ao Valor Justo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as ações das companhias de capital fechado estão classificadas como nível 3, conforme descrito na Nota 3 (d). A metodologia de avaliação adotada está apresentada conforme segue:

31 de dezembro de 2024			
Companhia	**Metodologia de avaliação**	**Taxa Desconto**	**Dados não observáveis**
REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.	Fluxo de caixa descontado	11%	(1)
2.0 Hotéis S.A.	Fluxo de caixa descontado	12%	(1)
GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.	Fluxo de caixa descontado	12%	(1)

31 de dezembro de 2023			
Companhia	**Metodologia de avaliação**	**Taxa Desconto**	**Dados não observáveis**
REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.	Fluxo de caixa descontado	11%	(1)
2.0 Hotéis S.A.	Fluxo de caixa descontado	12%	(1)
REC Saphyr Manaus Empreendimentos S.A.	Preço de Venda	-	(2)
GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.	Fluxo de caixa descontado	12%	(1)

(1) Taxa de desconto, projeção de crescimento da receita, margem e EBITDA.
(2) Não se Aplica

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

9. Gerenciamento de riscos

Em vista da natureza do investimento em participações e da política de investimento do Fundo, os cotistas do Fundo devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo. Para tanto, ao ingressar no Fundo, o cotista declarará expressamente que tem ciência destes riscos, sendo que tal declaração constará do compromisso de investimento.

Seguem os principais riscos os quais o Fundo está sujeito, descritos abaixo.

Liquidez reduzida dos ativos do Fundo: Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em valores mobiliários não negociados publicamente no mercado. Caso (a) o Fundo precise vender tais valores mobiliários, ou (b) o cotista receba tais valores mobiliários como pagamento de resgate ou amortização de

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

suas cotas (em ambos os casos inclusive para efetuar a liquidação do Fundo), (i) poderá não haver mercado comprador de tais valores mobiliários, (ii) a definição do preço de tais valores mobiliários poderá não se realizar em prazo compatível com a expectativa do cotista, ou (iii) o preço efetivo de alienação de tais valores mobiliários poderá resultar em perda para o Fundo ou, conforme o caso, para o cotista. Não há, portanto, qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo e/ou ao cotista, conforme o caso, liquidar posições ou realizar quaisquer desses valores mobiliários.

Concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá aplicar a totalidade dos seus recursos em valores mobiliários emitidos por uma única companhia investida. Assim, qualquer perda isolada relativa a tal companhia investida poderá ter um impacto adverso significativo sobre o Fundo, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem mais diversificados.

Riscos relacionados às companhias investidas: Uma parcela significativa dos investimentos do Fundo será feita em valores mobiliários de emissão de companhias investidas, o que, por sua natureza, envolve riscos do negócio, financeiros, do mercado e/ou legais. Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório das respectivas companhias investidas, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das companhias investidas, (ii) solvência das companhias investidas e (iii) continuidade das atividades das companhias investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira e o valor das cotas. Não se pode garantir que o Administrador irá avaliar corretamente a natureza e a magnitude dos vários fatores que podem afetar o valor de tais investimentos. Movimentos de preços e do mercado em que são feitos os investimentos do Fundo podem ser voláteis e uma variedade de outros fatores a eles inerentes e de difícil previsão, tais como acontecimentos econômicos e políticos nacionais e internacionais, podem afetar de forma significativa os resultados das atividades do Fundo e o valor de seus investimentos. Não há, garantias, portanto, de que os recursos integralizados no Fundo serão remunerados conforme esperado pelos cotistas.

Gerenciamento de riscos: A administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas em seus comitês institucionais, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas. Através desses comitês, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelos fundos, visando administrar a exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado pelos comitês institucionais, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes. A governança estabelecida não caracteriza a eliminação total dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

10. Emissão

a) Emissão

As cotas do Fundo correspondem frações ideais de seu patrimônio líquido, tem forma nominativa e são mantidas em conta de depósito em nome de seus cotistas.

O preço unitário de emissão de novas cotas será estabelecido pelo Gestor ou na assembleia de cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão, conforme o caso, observado que o referido preço unitário não poderá ser inferior ao valor ocntábil da cota na data de deliberação.

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

Os cotistas possuem direito de preferência na subscrição de novas cotas na proporção de suas respectivas participações, a ser exercido no prazo de até 05 (cinco) dias contados (i) da notificação do administrador, caso a nova emissão seja realizada no limite do capital autorizado, ou (ii) da realização da assembleia especial de cotistas.

As cotas serão subscritas mediante assinatura do termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento, do documento de aceitaçã oda oferta e compromisso de investimento.
As cotas serão integralizadas nos termos dispostos em cada compromisso de investimento firmado com os cotistas.

Não ocorreram novas emissões de cotas durante os exercícios de 2024 e 2023.

b) Amortização

As amortizações acontecerão a critério do Gestor, a qualquer tempo.

Forma de pagamento: crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária, sendo que o pagamento das amortizações será realizado de forma proporcional ao percentual integralizado por cada cotista. O pagamento poderá ser feito, ainda, com a utilização de ativos alvo, mediante aprovação em assembleia de cotistas.

Na liquidação total ou parcial dos investimentos nas sociedades alvo que integram a carteira da classe, o produto oriundo de tal liquidação, desconta a parcela do valor correspondente aos ganhos de capital, os quais deverão seguir a regra de repasse aos cotistas, será utilizado preferencialmente para amortização das cotas da classe.

Se o desinvestimento ocorrer durante o período de investimento, o Gestor a seu exclusivo critério, poderá optar pela amortização de cotas no valor total dos recursos obtidos ou reter parte ou a totalidade dos recursos para o seu reinvestimento.

Na hipótese da venda da participação, total ou parcial, ocorrer durante o período de desinvestimento, os recursos obtidos serão obrigatoriamente destinados à amortização de Cotas.
As amortizações de cotas não poderão ser realizadas com bens e direitos, salvo prévia aprovação de assembleia especial.

Para efeitos de amortização de cotas, será considerado o valor da cota vigente na data de amortização, deduzidos de eventuais despesas, tributos, taxas conforme estabelecido pelo regulamento do Fundo.
Ao final do prazo de duração e/ou quando da liquidação antecipada da classe nos termos do regulamento do Fundo, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional após o pagamento de todas as exigibilidades e provisões da Classe. Não havendo recursos para tanto, será adotado o seguinte procedimento:

i) o Administrador convocará uma assembleia especial de cotistas, a qual deverá deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos ativos da Classe para fins de pagamento de amortização das cotas;

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

ii) na hipótese da assembleia especial de cotistas referida acima não chegar a acordo, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com o percentual integralizado por cada cotista em relação ao valor total integralizado à época da liquidação, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no regulamento do Fundo, ficando o Administrador autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes;

iii) o Administrador deverá notificar os cotistas, (a) para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de ativos da classe, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, (b) informando a proporção de ativos da classe a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do administrador perante os cotistas após a constituição do referido condomínio; e

iv) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio, essa função será exercida pelo cotista eu detenha a maior quantidade das cotas integralizadas.

Em ata de assembleia geral de cotistas realizada em 16 de abril de 2024 foi aprovada a amortização extraordinária parcial de cotas do Fundo, no montante de R$ 30.

Em ata de assembleia geral de cotistas realizada em 25 de setembro de 2024 foi aprovada a amortização extraordinária parcial de cotas do Fundo, no montante de R$ 23.400.

Em ata de assembleia geral de cotistas realizada em 01 de outubro de 2024 foi aprovada a amortização extraordinária parcial de cotas do Fundo, no montante de R$ 18.000.

Em ata de assembleia geral de cotistas realizada em 20 de dezembro de 2024 foi aprovada a amortização extraordinária parcial de cotas do Fundo, no montante de R$ 13.500.

11. Serviços de administração, gestão, controladoria e custódia

Os serviços de administração e gestão da carteira do Fundo são realizados pela HSI Administradora e Participações Ltda e HSI Gestora de Real Estate Private Equity Ltda, respectivamente.

Os serviços de custódia, escrituração da emissão, amortização e resgate de cotas, tesouraria e de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e controladoria são realizados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição qualificada perante a Comissão de Valores Mobiliários − (“CVM”) para o exercício dessas funções.

As cotas de fundos de investimento encontram−se custodiadas na sede dos respectivos administradores.

12. Remuneração da administração, gestão e custódia

As ações de companhia de capital fechado encontram−se devidamente registradas nos livros e documentos societários da empresa.

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

Pela prestação de serviços de administração é devido pelo Fundo uma taxa de administração fixa no total de R$ 22, reajustados anualmente pela variação do IPCA, paga trimestralmentede forma antecipada em relação ao trimestre seguinte.

Pela prestação de serviços de gestão é devido pelo Fundo uma taxa de gestão fixa no total de R$ 68, reajustados anualmente pela variação do IPCA, paga trimestralmentede forma antecipada em relação ao trimestre seguinte.

Pelos serviços de custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira, o custodiante faz jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 8, reajustados anualmente pela variação do IPCA, ou o percentual de 0,01% (um centésimo por cento) do patrimônio líquido da classe ao ano, o que for maior, que é faturada diretamente ao Fundo.

Não é devida pela Classe taxa de performance, taxa de ingresso, saída e estruturação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo registrou despesa referente a taxa de administração e gestão no montante de R$ 360 (2023 − R$ 364) e despesa com serviços do custodiante no valor de R$ 96 (2023 − R$ 96).

13. Tributação

Imposto de Renda

Cotistas residentes ou domiciliados no país

Conforme disposto no art. 32 da Instrução Normativa RFB 1.585, os cotistas residentes ou domiciliados no país, de Fundo de Investimento em Participações estão sujeitos à alíquota de 15% de imposto de renda, incidentes sobre a diferença positiva entre o valor resgatado, amortizado ou alienado de cotas e o respectivo custo de aquisição das cotas.

Cotistas residentes ou domiciliados no exterior

Conforme disposto no art. 95 da Instrução Normativa RBF 1.585, os cotistas residentes ou domiciliados no exterior estão sujeitos à alíquota 0% de imposto de renda, incidentes sobre a diferença positiva entre o valor resgatado, amortizado ou alienado de cotas e o respectivo custode aquisição das cotas.

Lei nº 14.754

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

14. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, valor da cota e rentabilidade acumulada durante o período de 31 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foi o seguinte:

Informações referentes aos exercícios		
Descrição	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Rentabilidade do Fundo %	(14,19)%	(7,71)%
Patrimônio líquido médio R$/mil	392.635	424.077
Valor da cota	21.031,4708	24.508,9269
Rentabilidade teórica %	(0,52)%	(3,91)%

(*) A rentabilidade obtida pela Classe no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

15. Encargos debitados ao Fundo

Taxas e encargos sobre patrimônio líquido médio do exercício:

Encargos debitados do Fundo	**31/12/2024**		**31/12/2023**	
	R$	**% PL médio**	**R$**	**% PL médio**
Consultoria e assessoria	2.388	0,61%	183	0,04%
Honorário advocatícios	-	0,00%	140	0,03%
Auditoria e custódia	144	0,04%	143	0,03%
Taxa de administração	360	0,09%	364	0,09%
Taxa de fiscalização CVM	40	0,01%	40	0,01%
Taxa Anbima	5	0,00%	-	0,00%
Total Geral	**2.398**	**0,75%**	**870**	**0,20%**

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício social de 31 de dezembro de 2024, no montante de R$ 158.735 (R$ 424.077 em 2023).

16. Partes relacionadas

A Classe possui operações com partes relacionadas com a Administradora e gestora. Os montantes registrados como despesa estão descritos na Nota 10.

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

17. Política de divulgação de informações

O Administrador colocará à disposição dos interessados, em sua sede e/ou site, as seguintes informações:

Quadrimestralmente, em até 15 dias após o encerramento do quadrimestre civil a que se referirem, as informações referidas no Informe Quadrimestral;

Semestralmente, em até 150 dias após o encerramento do semestre a que se referirem, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram.

Anualmente, no prazo de até 150 dias contados a partir do encerramento do exercício, as demonstrações financeiras acompanhadas do parecer do auditor independente e do relatório do administrador e gestor.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

19. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período de 31 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024.

20. Independência do Auditor

Em atendimento à Resolução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre- se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes relacionados aos Fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 578. As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 30 de junho de 2025.

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 28 de março de 2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM nº 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02 de outubro de 2023.

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 31 de maio de 2023 a Resolução CVM nº 184, alterando a Resolução CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM nº 184 promove ajustes pontuais na Resolução CVM nº 175.

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 31 de maio de 2023 a Resolução CVM nº 187, alterando a Resolução CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM nº 184 promove ajustes pontuais na Resolução CVM nº 175.

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 31 de maio de 2023 a Resolução CVM nº 200, alterando a Resolução

Docusign Envelope ID: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40

CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento, entre outros pontos, a Resolução CVM nº 200 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 29 de novembro de 2024.

22. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 31 de dezembro de 2024 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações contábeis do exercício findo nessa mesma data.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC1SP16561-7

Rafael Mazzini Coelho Teixeira.
Diretor responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D7B2CCDC-AF3C-4FAE-9E1A-4625DC9D0A40
Assunto: Complete com o Docusign: FIP 2219 HSI IV - Relatório final.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 28
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 1
Rubrica: 0

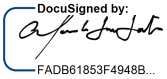
Status: Concluído

Remetente do envelope:
Fellipe RRosa
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
fellipe.rrosa@pwc.com
Endereço IP: 134.238.159.50

Rastreamento de registros

Status: Original
02 de abril de 2025 | 16:29
Portador: Fellipe RRosa
fellipe.rrosa@pwc.com
Local: DocuSign

Status: Original
02 de abril de 2025 | 17:46
Portador: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Marcelo Teixeira ID: 042.802.187-57 Cargo do Signatário: sócio marcelo.l.teixeira@pwc.com Partner PricewaterhouseCoopers Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 04280218757 Cargo do Signatário: sócio **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	DocuSigned by:  FADB61853F4948B... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 201.56.5.228	Enviado: 02 de abril de 2025 | 16:29 Visualizado: 02 de abril de 2025 | 17:46 Assinado: 02 de abril de 2025 | 17:46

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Fellipe RRosa fellipe.rrosa@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	Copiado	Enviado: 02 de abril de 2025 | 17:46 Visualizado: 02 de abril de 2025 | 17:46 Assinado: 02 de abril de 2025 | 17:46

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	02 de abril de 2025 | 16:29
Entrega certificada	Segurança verificada	02 de abril de 2025 | 17:46
Assinatura concluída	Segurança verificada	02 de abril de 2025 | 17:46
Concluído	Segurança verificada	02 de abril de 2025 | 17:46

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora