Fundo de Investimento em Participações SPX Distressed Real Estate Opportunity - Portugal - Multiestratégia Investimento no Exterior

CNPJ nº 42.120.075/0001-56
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 28 de fevereiro de 2025

KPDS 1344859

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Demonstração da posição financeira **7**

Demonstração dos resultados e dos resultados abrangentes **8**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento em Participações SPX Distressed Real Estate Opportunity – Portugal – Multiestratégia Investimento no Exterior

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento em Participações SPX Distressed Real Estate Opportunity – Portugal – Multiestratégia Investimento no Exterior ("Fundo"), administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Administradora"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 28 de fevereiro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento em Participações SPX Distressed Real Estate Opportunity – Portugal – Multiestratégia Investimento no Exterior e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos em participações 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras ". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo de ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado

Principais assuntos de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possuía aproximadamente 99,96% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhia sem cotação em bolsa ou mercado organizado, mensuradas ao valor justo, determinado com base em laudos de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliadores independentes, que utilizam, dentre outros, dados e premissas, tais como o período projetivo e a taxa de desconto. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamento, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e ao impacto que eventuais mudanças nas premissas e nos dados do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos de avaliação; • Análise, com o auxílio nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo do investimento em ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2025.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

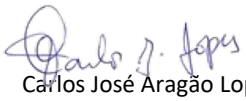
KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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

Rio de Janeiro, 27 de junho de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Carlos José Aragão Lopes
Contador CRC RJ-109341/O-5

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Fundo de Investimento em Participações SPX Distressed Real Estate Opportunity - Portugal - Multiestratégia Investimento no Exterior

CNPJ nº 42.120.075/0001-56

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstração da posição financeira em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2025	% sobre o Patrimônio Líquido	2024	% sobre o Patrimônio Líquido
Aplicações financeiras de liquidez		**192**	**0,05%**	**460**	**0,15%**
Aplicações em cotas de fundos de investimento		**192**	**0,05%**	**460**	**0,15%**
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	**4**	192	0,05%	460	0,15%
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros		**385.432**	**99,96%**	**311.451**	**99,88%**
Títulos de renda variável		**385.432**	**99,96%**	**311.451**	**99,88%**
Ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado	**5**	385.432	99,96%	311.451	99,88%
Total do ativo		**385.624**	**100,01%**	**311.911**	**100,03%**

Passivo	Nota	2025	% sobre o Patrimônio Líquido	2024	% sobre o Patrimônio Líquido
Credores diversos		**10**	**0,01%**	**82**	**0,03%**
Taxa de administração	**9**	10	0,01%	10	0,00%
Consultoria e auditoria		-	-	66	0,02%
Provisões e contas a pagar		-	-	6	0,00%
Total do passivo		**10**	**0.01%**	**82**	**0,03%**
Cotas integralizadas	**8**	291.350	75,55%	291.350	93,43%
Lucros acumulados		94.264	24,45%	20.479	6,57%
Total do patrimônio líquido		**385.614**	**100,00%**	**311.829**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**385.624**	**100,01%**	**311.911**	**100,03%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações SPX Distressed Real Estate Opportunity - Portugal - Multiestratégia Investimento no Exterior

CNPJ nº 42.120.075/0001-56

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstração dos resultados e dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	2025	2024
Resultado com cotas de fundos de investimento			
Cotas de fundo de investimento em renda fixa	**4**	36	62
		36	**62**
Ajuste ao valor justo			
Ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado	**5**	73.981	(45.840)
		73.981	**(45.840)**
Despesas de taxa de administração			
Taxa de administração	**9/10**	(123)	(125)
		(123)	**(125)**
Despesas (receitas) operacionais			
Consultoria e auditoria	**10**	(70)	(66)
Taxa de fiscalização - CVM	**10**	(40)	(41)
Outras despesas	**10**	(5)	-
Reversão de provisão		6	
		(109)	**(107)**
Resultado dos exercícios		**73.785**	**(46.010)**
Outros resultados abrangentes		-	-
Resultado abrangente dos exercícios		**73.785**	**(46.010)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações SPX Distressed Real Estate Opportunity - Portugal - Multiestratégia Investimento no Exterior

CNPJ nº 42.120.075/0001-56

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 28 de fevereiro de 2023	**291.350**	**66.489**	**357.839**
Resultado do exercício	-	(46.010)	(46.010)
Em 29 de fevereiro de 2024	**291.350**	**20.479**	**311.829**
Resultado do exercício	-	73.785	73.785
Em 28 de fevereiro de 2025	**291.350**	**94.264**	**385.614**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Participações SPX Distressed Real Estate Opportunity - Portugal - Multiestratégia Investimento no Exterior

CNPJ nº 42.120.075/0001-56

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024

(Em milhares de Reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(123)	(126)
Pagamento de despesas de consultoria e auditoria	(136)	(76)
Taxa de fiscalização da CVM	(40)	(41)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(5)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(304)**	**(243)**
Rendimentos com fundos de renda fixa (caixa e equivalentes de caixa)	**36**	**62**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(268)**	**(181)**
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	**460**	**641**
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	**192**	**460**
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucros acumulados	**73.785**	**(46.010)**
Resultado com cotas de fundos de investimento	(36)	(62)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado	(73.981)	45.840
Variações patrimoniais		
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(72)	(11)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(304)**	**(243)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento em Participações SPX Distressed Real Estate Opportunity - Portugal - Multiestratégia Investimento no Exterior ("Fundo") foi constituído em 24 de agosto de 2021, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 13 de setembro de 2021. O Fundo possui prazo de duração de 5 anos, contados da data da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado mediante aprovação em Assembleia Geral.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela SPX Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor") e a administração pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora").

O Fundo tem o propósito de retorno através de apreciação do capital investido e obtenção de renda mediante investimento de, no mínimo, 95% de seu patrimônio líquido em valores mobiliários emitidos por sociedades constituídas e existentes de acordo com as leis da República Portuguesa, que (i) tenham como objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, (ii) cumpram as exigências estabelecidas no Regulamento, conforme aplicável, e (iii) cujos Valores Mobiliários de sua emissão sejam qualificados para receber os investimentos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente ("Companhias Alvo"), podendo até 100% do patrimônio líquido ser investido em valores mobiliários emitidos por uma única companhia investida.

O Fundo é destinado a um grupo restrito de investidores profissionais, e possui como cotistas, exclusivamente, fundos de investimento geridos pelo Gestor.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do custodiante ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Em atendimento ao artigo 4º da Instrução CVM nº 579/16, a Administradora do Fundo concluiu que o Fundo está classificado como entidade de investimento considerando que:

i. O Fundo obteve recursos de cotistas com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento. O Gestor possui plena discricionariedade na representação e tomada de decisão junto às entidades investidas, conforme regulamento do Fundo, onde caberá ao Gestor realizar a gestão profissional dos ativos integrantes da carteira do Fundo, com poderes para:

    a. negociar e contratar, em nome do Fundo, os referidos ativos e os intermediários para realizar tais operações;

    b. negociar e contratar, em nome do Fundo, terceiros para a prestação de serviços de assessoria e consultoria relacionados diretamente com o investimento ou o desinvestimento nos ativos de emissão das companhias alvo; e

    c. monitorar os ativos investidos pelo Fundo e exercer o direito de voto decorrente desses ativos, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, inclusive comparecer e votar em assembleias gerais e especiais de acordo com as orientações do comitê de investimento, podendo, ainda, no exercício de suas funções, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários, nos termos do regulamento do Fundo e praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo;

ii. O Fundo assume o compromisso de investir os recursos unicamente com o propósito de apreciação do capital investido;

iii. O Fundo avalia seus investimentos anualmente a valor justo, podendo a avaliação ser realizada pelo Gestor e validada pela Administradora ou por terceiro independente contratado pela Administradora ou Gestor, em nome do Fundo, para confecção de laudo de avaliação;

iv. O Fundo prevê em seu regulamento estratégias objetivas e claras para o seu desinvestimento, onde cabe ao Gestor do Fundo enviar a cada membro do comitê de investimentos, quando aplicável, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às propostas de desinvestimento;

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

vi. O Fundo possui mais de um investimento e mais de um cotista, de forma direta ou indiretamente;

vii. Os cotistas do Fundo não influenciam, não participam da administração e/ou possuem qualquer relação societária, direta ou indiretamente, com as companhias investidas.

O Fundo, atendendo às definições estipuladas pela ICVM nº 579/16, está qualificado como entidade de investimento, possui investimentos em Companhias Alvo e elabora exclusivamente suas demonstrações financeiras individuais, sem a necessidade de consolidar seus investimentos, uma vez que os investimentos estão apresentados ao seu valor justo em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023 que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento em participações – FIP, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo ainda não havia sido adaptado, portanto, estas demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, complementadas pelas orientações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), especialmente pelas Instruções CVM n° 578/16 e nº 579/16.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Aprovação das demonstrações financeiras

Em 27 de junho de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa o Fundo utiliza o método direto.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por cotas de fundos de investimento que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

d) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Cotas de fundos de investimento em renda fixa”, nas demonstrações do resultado e do resultado abrangente.

e) Títulos de renda variável

Ações de companhias no exterior sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado

As aplicações em ações de companhia no exterior sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado são atualizadas pelo seu valor justo. Especificamente com relação ao valor justo da ação, o mesmo é obtido por meio de laudos de avaliação ecônomico-financeira dos ativos imobiliários detidos pela companhia.

As ações são convertidas com a cotação do câmbio EUR-USD junto com o dólar cupom limpo para Real, divulgada pela BM&FBOVESPA.

f) Obrigações

As obrigações são demonstradas pelos valores conhecidos e calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

g) Julgamentos e estimativas

A elaboração das demonstrações financeiras 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 dos investimentos. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

4. Aplicações financeiras de liquidez

Cotas de fundos de investimento

Em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, o Fundo possuía aplicações em cotas de fundo de investimento em renda fixa, conforme abaixo:

		2025		2024	
Fundo	**CNPJ**	**Quantidade de cotas**	**Valor Contábil**	**Quantidade de cotas**	**Valor Contábil**
SPX Cash Tesouro Selic Simples Institucional FI em Cotas de FI Renda Fixa Responsabilidade Limitada	53.753.131/0001-06	171.570,8671	192	-	-
BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	09.215.250/0001-13	-	-	110.438,1775	460
Total			**192**		**460**

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, foi apurado um resultado de R$ 36 (2024 - R$ 62) com cotas de fundos de investimento em renda fixa, indicado na Demonstração de Resultado e do resultado abrangente, na linha “Resultado com cotas de fundos de investimento – Cotas de fundos de investimento em renda fixa”.

Seguem as informações sobre o fundo de investimento em renda fixa que compõe a carteira do Fundo:

SPX Cash Tesouro Selic Simples Institucional FI em Cotas de FI Renda Fixa Responsabilidade Limitada

O SPX Cash Tesouro Selic Simples Institucional Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Responsabilidade Limitada, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do SPX Cash Tesouro Selic Simples Institucional Fundo de

Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Responsabilidade Limitada ("SPX Cash"). O SPX Cash foi constituído em 31 de janeiro de 2024, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas atividades em 05 de fevereiro do mesmo ano.

O objetivo do SPX Cash é proporcionar aos cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos permitidos no anexo do Regulamento do SPX Cash e de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. Para atingir os seus objetivos, o SPX Cash investirá em cotas de fundos de investimento que apliquem no mínimo 95% do seu patrimônio líquido em (a) títulos da dívida pública federal, (b) operações compromissadas lastreadas em títulos da dívida pública federal ou (c) em operações de derivativos, com o propósito exclusivo de proteger a carteira.

O SPX Cash é destinado a investidores em geral.

As demonstrações financeiras do SPX Cash relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria em 28 de março de 2025, sem modificações

<u>BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI</u>

O BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Referenciado DI ("Tesouro Selic") foi constituído em 14 de fevereiro de 2008, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data. A gestão da carteira da Classe é realizada pela BTG Pactual Asset Management S.A. DTVM e a administração pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

O Tesouro Selic tem como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

Destina-se a receber aplicações de pessoas físicas e/ou jurídicas em geral, bem como de fundos de investimento que busquem performance diferenciada as taxas de juros do mercado interbancário.

As demonstrações financeiras do Tesouro Selic relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria em 21 de março de 2025, sem modificações.

5. Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros

Título de renda variável

Ações de companhias no exterior sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado

Os investimentos em ações de companhia no exterior sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado estão representados abaixo:

Movimentação na quantidade de ações

Companhia	2024	% de Participação	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	2025	% de Participação
Iam Distressed Investimentos, SIC Imobiliária Fechada, S.A.	47.000.000	25,74%	-	-	47.000.000	25,73%

Companhia	2023	% de Participação	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	2024	% de Participação
Iam Distressed Investimentos, SIC Imobiliária Fechada, S.A.	-	-	47.000.000	-	47.000.000	25,74%
Iam Distressed Investimentos S.A.	47.000.000	25,74%	-	(47.000.000)	-	-

Movimentação no valor contábil das ações

Companhia	2024	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	Ajuste ao valor justo	2025
Iam Distressed Investimentos, SIC Imobiliária Fechada, S.A.	311.451	-	-	73.981	385.432
Total	**311.451**	**-**	**-**	**73.981**	**385.432**

Companhia	2023	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	Ajuste ao valor justo	2024
Iam Distressed Investimentos, SIC Imobiliária Fechada, S.A.	-	357.291	-	(45.840)	311.451
Iam Distressed Investimentos S.A.	357.291	-	(357.291)	-	-
Total	**357.291**	**-**	**-**	**(45.840)**	**311.451**

Seguem informações sobre as ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado que compõe a carteira de investimentos:

Iam Distressed Investimentos S.A.

A Iam Distressed Investimentos S.A. (“Iam Distressed”) tem por objeto diretamente ou indiretamente: (a) Compra e venda de imóveis e a revenda dos imóveis adquiridos para esse fim; (b) aquisição, gestão e alienação de imóveis ou de outros direitos sobre imóveis, para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa; (c) desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis; e (d) prossecução de quaisquer atividades que sejam complementares, subsidiárias ou acessórias das atividades referidas anteriormente. A Iam Distressed tem sua sede em Cascais, Portugal.

Em 2021, a Iam Distressed adquiriu por meio das investidas SRESPX Investimentos S.A. e QDLSPXIAM S.A., terrenos e créditos hipotecários.

Conforme Ordem de Subscrição de Ações da Iam Distressed, em 14 de setembro de 2021, o Fundo adquiriu 47.000.000 ações pelo montante de R$ 290.375.

Em 29 de dezembro de 2023, houve a conversão da Iam Distressed Investimentos S.A. no organismo de investimento coletivo, regulado pela CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários de Portugal, denominado Iam Distressed Investimentos, SIC Imobiliária Fechada S.A., com número de matrícula 516.584.120 e com sede social na Marina de Cascais, Loja L 64, 2750-800 Cascais, freguesia de Cascais e Estoril, Concelho de Cascais.

Iam Distressed Investimentos, SIC Imobiliária Fechada S.A.

A Iam Distressed Investimentos, SIC Imobiliária Fechada S.A. (“SIC”) tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos acionistas em imóveis, em participações em sociedades imobiliárias e em ações ou unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez. O investimento em imóveis poderá ser realizado indistintamente em prédios urbanos ou suas frações autónomas, prédios mistos e prédios rústicos, não existindo obrigatoriedade de predominância de qualquer deles. Os imóveis adquiridos podem integrar ou vir a integrar projetos de construção destinados a turismo, comércio, serviços e/ou habitação, podem ser sujeitos a obras de melhoramento, ampliação e/ou requalificação e podem, igualmente, ser destinados a revenda, arrendamento ou outra forma de exploração onerosa, consoante as condições de mercado.

Os investimentos realizados em ativos imobiliários ficarão localizados em Portugal e predominantemente no Algarve, não existindo, todavia, limitação ao investimento em ativos imobiliários localizados em qualquer outro País, nem limitações em termos de concentração geográfica.

A SIC é gerida pela SPX Portugal SGOIC, S.A., sociedade gestora regulada pela CMVM, com sede social na Marina de Cascais, Loja L 64, 2750-800 Cascais, freguesia de Cascais e Estoril, concelho de Cascais (“Sociedade Gestora”).

As demonstrações financeiras da SIC relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por auditores independentes que emitiram relatório em 19 de março de 2025, sem modificações.

Determinação do valor justo

Em 28 de fevereiro de 2025, o patrimônio líquido da SIC era composto substancialmente por caixas, equivalentes de caixa e investimento em ativos imobiliários.

As avaliações dos ativos imobiliários detidos pela SIC são efetuadas, no mínimo, por dois avaliadores externos (peritos avaliadores de imóveis) devidamente registados junto da CMVM com uma periodicidade mínima de 12 meses. Os ativos imobiliários são valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos avaliadores externos nas avaliações efetuadas nos termos legais ou regulamentares.

Em 28 de fevereiro de 2025, os ativos imobiliários da SIC estão avaliados a valor justo, por meio de laudos de avaliação, elaborados pela Savillis (Portugal) e pela Worx Consultoria Ltda (Worx), com data base de 15 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2024, respectivamente. Ambos os avaliadores utilizaram o Método do Valor Residual Dinâmico, que calcula o valor de mercado do imóvel através de uma perspectiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos financeiros. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelas duas avaliadoras – de acordo com inciso 2 do artigo 34º do Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários de Portugal (CMVM).

As avaliações realizadas pela Savills consideraram taxas de desconto reais de 7,5% a.a. para o empreendimento One Green Way e de 11,75% a.a. para o empreendimento ET3. Os fluxos de caixa foram projetados para um horizonte de 1 ano e 6 meses no caso do One Green Way e de 5 anos para o ET3.

Por sua vez, a Worx adotou uma taxa de desconto real de 9,0% a.a. tanto para o One Green Way, quanto para o ET3, considerando projeções de fluxo de caixa de 1 ano no One Green Way e 5 anos no ET3.As taxas de desconto foram construídas com base na abordagem de *build-up*, que parte da taxa livre de risco da jurisdição em que os ativos estão situados e adiciona-se prêmios de risco específicos aos ativos.

Portanto, a Administradora e o Gestor, não tendo identificado qualquer evento relevante na SIC, concluiu pela adequabilidade da marcação do investimento na carteira do Fundo pelo patrimônio líquido da SIC.

6. Riscos

O Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

(i) **Risco de Investimento no Exterior**: o Fundo poderá manter até 100% de seu capital subscrito investido em ativos financeiros negociados no exterior ou adquirir cotas de fundos de investimento que invistam no exterior. Consequentemente, sua performance pode ser afetada por requisitos legais ou regulatórios, por exigências tributárias relativas a todos os países nos quais ele invista ou, ainda, pela variação do Real em relação a

outras moedas. Os investimentos do Fundo estarão expostos a alterações nas condições política, econômica ou social nos países onde investe, o que pode afetar negativamente o valor de seus ativos. Podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, entre países onde o Fundo invista e o Brasil, o que pode interferir na liquidez e no desempenho do Fundo.

(ii) **Risco de Concentração:** o Fundo poderá aplicar a totalidade do seu patrimônio em uma única Companhia Investida. Tendo em vista que até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido poderá ser investido em uma Companhia Investida, qualquer perda isolada poderá ter um impacto adverso significativo sobre o Fundo. O disposto neste item implicará risco de concentração dos investimentos do Fundo em Valores Mobiliários emitidos pela Companhia Investida.

(iii) **Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização de bens imóveis pelo Poder Público:** os imóveis detidos pelas Companhias Investidas, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, 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 de maneira adequada os valores investidos ou os lucros cessantes pelo período em que durar a requisição. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) detidos pelas Companhia Investidas seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados.

(iv) **Risco de sinistro:** no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis de propriedade das Companhias Investidas, os recursos obtidos pela cobertura de eventual seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

(v) **Risco de engenharia e construção:** no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas questões técnicas e ligadas à construção dos imóveis não previstas inicialmente podem acarretar custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos.

(vi) **Risco de deterioração das condições físicas dos imóveis**: os imóveis detidos pelas Companhias Investidas estão sujeitos à desvalorização tendo em vista fatores como a deterioração do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelos seguros contratados.

(vii) **Risco de Alterações nas Leis de Zoneamento**: as leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento das Sociedades Investidas esteja em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, a Companhia Investida poderá ser obrigada a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados pelos Cotistas poderão não ser obtidos.

(viii) **Riscos Ambientais**: O Fundo está sujeito a todo e qualquer evento ou medidas que, direta ou indiretamente, resulte em impacto ao meio ambiente e/ou ao projetos das Companhias Investidas, inclusive e sem limitação: (i) proibições, atrasos e interrupções; (ii) não atendimento das exigências ambientais; (iii) multas simples, multas diárias, embargos de obra e/ou suspensão das atividades; (iv) suspensão, encerramento e proibição de contratação com o poder público; (v) surgimento de exigências ambientais adicionais não previstas inicialmente; (vi) falhas no levantamento da fauna e da flora; (vii) falhas no plano de execução ambiental; (viii) revisão ou reelaboração dos estudos ambientais; e/ou (ix) reparação e indenização por quaisquer danos causados ao meio ambiente e a terceiros. Tais eventos ou medidas podem causar prejuízos ao Fundo. Ainda que os imóveis que pertencentes às Companhias Investidas venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como, por exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Questões ambientais podem ainda atrasar o cronograma esperado para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas.

(ix) **Riscos de inadimplência:** as Companhias Investidas poderão, após uma criteriosa análise de crédito, alienar imóveis a compradores. No entanto, não há garantia de que os compradores das unidades honrarão seus compromissos. Nesse caso, a rentabilidade do investimento no Fundo poderá ser prejudicada.

(x) **Riscos Relativos às Operações de Aquisição de Imóveis:** Quaisquer contingências não identificadas ou não identificáveis por meio de auditoria legal do imóvel, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada, ou, ainda, eventos que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos imóveis das Sociedades Alvo, podem ter um impacto negativo para o Fundo e os Cotistas. Contingências não identificadas com relação às Companhias Investidas ou aos imóveis adquiridos podem incluir, por exemplo: passivos ambientais não revelados; reclamações de inquilinos, vendedores ou outras pessoas relacionadas com os antigos proprietários dos imóveis; passivos incorridos no curso normal dos negócios; e pedidos de indenização por sócios, administradores, conselheiros, diretores. Tais impactos podem prejudicar a escritura de aquisição de imóvel pelas Companhias Investidas e gerar perda ou restrição de uso de imóvel pelas Companhias Investidas. Nesse sentido, os imóveis que irão compor o patrimônio das Companhias Investidas, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome das Companhias Investidas, podem ser onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, prejudicando a transmissão da propriedade dos imóveis para as Companhias Investidas. Ademais, imóveis com contingências não identificadas podem ser adquiridos pelas Companhias Investidas. Caso a solução prevista para a contingência seja mais custosa do que o valor previsto, pode haver uma redução ou negativação do fluxo da operação pela Companhia Investida e, consequentemente, para o Fundo. Além

disso, caso a correção da contingência identificada não seja possível, isto poderá resultar na perda do imóvel pela Companhia Investida, causando a perda do investimento e da receita com relação ao referido imóvel. Como resultado do exposto, a rentabilidade do Fundo e os resultados das operações podem ser materialmente e adversamente afetados, e o objetivo do Fundo pode não ser alcançado. De uma forma geral, os riscos acima reportados podem afetar tanto a capacidade de aquisição de parte ou da totalidade de cada uma das Companhias Investidas ou impactar nos resultados e operações das Companhias Investidas e, indiretamente, do Fundo.

(xi) **Risco de Regularidade dos Imóveis**: o Fundo poderá adquirir Companhias Alvo que detenham imóveis que ainda não tenham obtido ou não tenham renovado todas as licenças aplicáveis em suas respectivas jurisdições. A demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. A não obtenção, atrasos, inclusive em decorrência dos impactos da pandemia da COVID-19, a suspensão, a revogação ou a não renovação de tais licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, pode resultar, de acordo com o rigor da autoridade fiscalizadora, na aplicação de sucessivas multas e, conforme o caso, no fechamento dos estabelecimentos irregulares, com interrupção das atividades.

(xii) **Riscos de Despesas Extraordinárias**: as Companhias Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis, estarão eventualmente sujeitas aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e previdenciárias, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras. Caso tais Companhias Investidas não tenham recursos para fazer frente a tais pagamentos, o Fundo pode ver-se obrigado a realizar aportes adicionais nas referidas sociedades, o que poderá comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xiii) **Risco de Insucesso Comercial**: as Companhias Investidas podem não conseguir alienar o produto imobiliário conforme as previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros. Nesses casos, o investimento na Companhia Investida poderá causar retornos deficientes no investimento, uma vez que a Companhia Investida poderá alienar unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados.

(xiv) **Risco de Desvalorização das Regiões onde se Localizam os Imóveis**: um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis das Companhias Investidas. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido. Caso as regiões onde estejam localizados os imóveis sofram desvalorização, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser negativamente afetados.

(xv) **Risco de Inexistência de Financiamento à Obra**: na falta de um mercado ativo de crédito imobiliário destinado ao financiamento das obras por qualquer motivo, as Companhias Investidas, ou o Fundo poderão ter que responder por aportes adicionais relativos à parcela

do custo total anteriormente financiado pelo sistema bancário. Com isso o Fundo poderá ter exposição de caixa maior do que o esperado, prejudicando a taxa de retorno projetada inicialmente.

(xvi) **Risco do Incorporador Escolhido para cada Projeto:** o Fundo irá selecionar um ou vários incorporadores para executar os empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas, que poderá inclusive ser acionista da Companhia Investida. No caso da falta de aporte deste acionista/incorporador, conforme o cronograma de desembolso, por qualquer motivo, o Fundo poderá ter que desembolsar um volume financeiro acima do esperado, ou vir a adquirir a participação acionária detida pelo incorporador. Ademais, o incorporador e o construtor, contratados pelas Companhias Investidas, podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido pela Companhia Investida, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto. Apesar da eventual contratação de seguro de performance, não há garantias de cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(xvii) **Risco de Atrasos e/ou Não Conclusão de Obras em Imóveis das Companhias Investidas**: as Companhias Investidas, inclusive mediante a realização de AFACs pelo Fundo, poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução de obras em imóveis das Companhias Investidas e sejam compatíveis com os seus respectivos cronogramas físico-financeiros. Neste caso, ocorrendo atrasos ou não havendo a conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, o prazo estimado para início do recebimento de aluguéis e, consequente a rentabilidade do Fundo, poderão ser impactados. Adicionalmente, o construtor dos imóveis pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Companhias Investidas e, consequentemente, ao Fundo e aos Cotistas.

(xviii) **Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário e Relacionados ao Acirramento da Competição no Mercado Imobiliário:** o preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar desvalorização dos imóveis detidos pelas Companhias Investidas. Além disso, a redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis detidos pelas Companhias Investidas e dos valores recebidos pelo Fundo.

(xix) **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, os quais permanecerão expostos, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, 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.

(xx) **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 títulos que compõem a Carteira.

(xxi) **Risco de Mercado**: consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode 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.

(xxii) **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. Ademais, no caso do Fundo, os acontecimentos e as condições econômicas e de mercado da República Portuguesa podem causar um efeito adverso sobre a percepção de risco e sobre o interesse dos investidores nas Cotas, uma vez que o Fundo investirá, principalmente, em Valores Mobiliários emitidos em Portugal. Tais acontecimentos e a percepção de risco dos investidores poderão prejudicar de forma negativa as atividades das Companhias Investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(xxiii) **Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e a Política Governamental**: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e/ou do Gestor, 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, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira, e/ou (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas. Adicionalmente, 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 os negócios, as condições financeiras, os resultados do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(xxiv) **Inexistência de garantia de rentabilidade**: O Fundo não possui garantia de rentabilidade mínima aos Cotistas, seja pelo Administrador, pelo Gestor, pelo FGC ou qualquer outra garantia. Caso os rendimentos decorrentes dos Valores Mobiliários emitidos pelas Companhia Alvo não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade dos Cotistas será inferior a qualquer meta eventualmente indicada pelo Gestor. Assim, não há garantias de retorno efetivo do investimento nas Cotas do Fundo.

(xxv) **Desempenho Passado**: ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou o Gestor tenham 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.

(xxvi) **Riscos de Alterações da Legislação Tributária**: o Governo Federal (ou outros órgãos competentes) de qualquer um dos países nos quais os ativos investidos pelo Fundo tenham sido emitidos podem introduzir alterações nos regimes fiscais que aumentem a carga tributária incidente sobre os respectivos mercados de valores mobiliários. 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 as Companhias Investidas, os Outros Ativos integrantes da Carteira, o Fundo e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis às Companhias Investidas, aos Outros Ativos integrantes da Carteira, ao Fundo e/ou 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 do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxvii) **Riscos de não Realização dos Investimentos por parte do Fundo:** os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes

ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos.

(xxviii) **Risco de Resgate das Cotas em Títulos e/ou Valores Mobiliários**: conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas. Se alguma dessas situações se verificar, há a possibilidade de que as Cotas venham a ser resgatadas em Outros Ativos e/ou Valores Mobiliários de emissão das Companhias Investidas. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os referidos Outros Ativos e/ou Valores Mobiliários de emissão das Companhias Investidas que venham a ser recebidos do Fundo, sendo também possível que os Cotistas precisem tomar providências ou incorram em custos e despesas adicionais (inclusive abertura de contas, contratação de despachantes e advogados) para poderem deter diretamente tais ativos, especialmente no caso dos Valores Mobiliários, emitidos no exterior.

(xxix) **Risco Relacionado ao Resgate e à Liquidez das Cotas**: o Fundo, constituído sob a 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, a critério do Gestor, ou na data de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, será necessária a venda das suas Cotas no mercado secundário, devendo ser observado, para tanto, os termos e condições dos respectivos Compromissos de Investimento e o disposto no Regulamento. Ainda, considerando tratar-se de um produto novo e que o mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento em participações apresenta baixa liquidez, os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Cotas.

(xxx) **Riscos Relacionados às Companhias Investidas**: embora o Fundo tenha participação no processo decisório das Companhias Investidas, não há garantias de: (i) bom desempenho de quaisquer das Companhias Investidas, (ii) solvência das Companhias Investidas, ou (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 obstante a diligência e o cuidado da Administradora e do Gestor, os pagamentos relativos aos títulos ou Valores Mobiliários de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros sobre capital próprio 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 seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Os investimentos nas Companhias Investidas envolvem riscos relativos aos respectivos setores em que atuam tais companhias. Não há garantia quanto ao desempenho desses setores e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Companhias Investidas acompanhe *pari passu* o desempenho médio do seu respectivo setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Companhias Investidas acompanhe o desempenho do seu setor de atuação, não há garantia de que o Fundo e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas no Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente

à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto: (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados dessas companhias, e (ii) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor das Cotas.

(xxxi) **Risco de Coinvestimento – participação minoritária nas Sociedades Alvo:** o Fundo poderá coinvestir com outros fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não pelo Administrador, pelo Gestor (ou suas afiliadas), os quais poderão ter participações maiores que as do Fundo nas Companhias Investidas, e em decorrência, maior participação no processo de governança dessas Companhias Investidas. Nesses casos, o Fundo, na posição de acionista minoritário, estará sujeito significativamente aos atos de governança dos membros da gestão, conselho de administração e/ou comitês de governança não indicados pelo Fundo, e cujos interesses podem, por vezes, estar em conflito com os interesses do Fundo. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do Fundo, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento. Não há garantia de que direitos usualmente oferecidos a acionistas minoritários estarão disponíveis para o Fundo com relação a qualquer investimento, ou que tais direitos irão proporcionar proteção suficiente dos interesses do Fundo.

(xxxii) **Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por determinados Cotistas**: o Fundo poderá, na forma prevista no Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, coinvestir nas Companhias Investidas com Cotistas e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela Administradora e/ou do Gestor (ou suas afiliadas). Em caso de coinvestimentos com cotistas, não há qualquer obrigação de o Gestor apresentar a oportunidade a todos os Cotistas e nem de aceitar a participação de mais de um interessado. Não há qualquer garantia de participação em coinvestimento pelos Cotistas e o Gestor poderá ter discricionariedade de escolher aquele que entender mais adequado. Não há como garantir que a escolha se mostrará acertada e nem que não haverá conflitos potenciais ou efetivos no futuro em razão de tais escolhas.

(xxxiii) **Riscos Relacionados à Amortização**: os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídos aos Valores Mobiliários de emissão das Companhias Investidas e ao retorno do investimento em tais Companhias Investidas mediante o seu desinvestimento. A capacidade do Fundo de amortizar as Cotas está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados.

(xxxiv) **Risco de Patrimônio Líquido Negativo**: as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do Capital Integralizado, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

(xxxv) **Risco de Derivativos**: consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as

possibilidades de retornos adicionais nas operações e não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas.

(xxxvi) **Demais Riscos**: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e/ou do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

7. Instrumentos financeiras derivativos

O Fundo não realizará operações em mercados de derivativos, exceto quanto tais operações:

(i) forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial; ou

(ii) envolverem opções de compra ou venda de ações das Companhias Investidas que integram a Carteira com o propósito de: (a) ajustar o preço de aquisição da Companhia Investida com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas pelo Fundo; ou (b) alienar essas ações no futuro como parte da estratégia de desinvestimento do Fundo.

Durante os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Classes de cotas, emissão e amortização

O patrimônio do Fundo será representado por uma única classe de cotas.

Emissões

As cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta, de acordo com o prazo estabelecido no suplemento referente a cada emissão de cotas. As cotas que não forem subscritas nos termos deste item e do respectivo suplemento serão canceladas pelo Administrador.

Emissões de novas cotas após a primeira emissão somente poderão ser realizadas mediante proposta do Gestor e aprovação da Assembleia Geral, observado o disposto no Capítulo VII do Regulamento, bem como na regulamentação aplicável.

O preço de emissão e o preço de integralização das cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo após a primeira emissão serão definidos pela Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão de cotas e constarão do respectivo suplemento.

Os cotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar quaisquer novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo após a primeira emissão.

Durante os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, não foram integralizadas novas cotas. Em 28 de fevereiro de 2025, a quantidade de cotas total é de 2.913.500 (2024 – 2.913.500).

Amortizações

Qualquer distribuição dos recursos financeiros líquidos do Fundo para os cotistas ocorrerá somente por meio da amortização integral ou parcial das suas cotas, observadas as disposições do regulamento e do suplemento referente a cada emissão de cotas, observado que qualquer amortização e distribuição de recursos financeiros líquidos deverá ser realizada de forma *pro rata* para todos os cotistas
Sujeito a prévia instrução dada pelo Gestor, a Administradora poderá realizar amortizações parciais e/ou integrais das Cotas a qualquer momento no decorrer do prazo de duração, desde que o patrimônio do Fundo seja suficiente para pagar o valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo. Qualquer distribuição a título de amortização de Cotas abrangerá todas as Cotas em benefício da totalidade dos Cotistas.

Durante os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, não houve amortizações de cotas.

Resgates

As Cotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

9. Remuneração da Administração

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração, controladoria, gestão da carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira, tesouraria, controladoria, processamento, distribuição e escrituração das quotas, será devida pelo Fundo, uma taxa de administração mensal no valor fixo de R$ 10, atualizados, a cada período de 12 meses contado da data de início de atividades do Fundo, pelo Índice Geral de Preços – Mercado (“IGP–M”) ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

A taxa de administração será calculada e apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

A remuneração atribuída aos serviços de gestão da Carteira, se houver, será descontada da Taxa de Administração e paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, de acordo com os termos e condições previstas no Contrato de Gestão.

Durante o exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, foi registrada a importância de R$ 123 (2024 – R$ 125) apresentada na demonstração do resultado em “Despesa de taxa de Administração”. O saldo a pagar à Administradora em 28 de fevereiro de 2025 é de R$ 10 (2024 - R$ 10).

Taxa de Performance

Não haverá cobrança de taxa de *performance*.

Taxa Ingresso e Saída

O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou de saída.

10. Encargos

As despesas debitadas ao Fundo em relação ao patrimônio líquido médio estão demonstradas como segue:

	2025		2024	
Encargos	**R$ Mil**	**%**	**R$ Mil**	**%**
Despesa de taxa de administração	123	0,04%	125	0,04%
Despesas de taxa de fiscalização - CVM	40	0,01%	41	0,01%
Despesas de consultoria e auditoria	70	0,02%	66	0,02%
Outras despesas operacionais	5	0,00%	-	0,00%
Total	**232**	**0,06%**	**232**	**0,07%**
PL médio do exercício	**338.457**		**343.218**	

11. Rentabilidade

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota no encerramento dos exercícios estão demonstrados como segue:

	Evolução do valor da cota e da rentabilidade	
Exercícios	**Valor da cota - R$ (*)**	**Rentabilidade - % (*)**
2025	132.3540	23,66%
2024	107,0288	-12,86%

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. Tributação

Imposto de renda

Conforme disposto nos artigos 24 da Lei Nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 (“Lei Nº 14.754/2023”) e 2º da Lei Nº 11.312, de 27 de junho de 2006, como regra, os cotistas 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.

Por sua vez, o artigo 26 da Lei Nº 14.754/2023 determina a tributação periódica, no último dia útil dos meses de maio e novembro (“Tributação Periódica”), de cotistas de FIP que não seja classificado como “entidade de investimento” nos termos da regulamentação expedida pelo Conselho Monetário Nacional (“CMN”), resguardando o ganho ou a perda da avaliação dos ativos que estejam evidenciados em subconta nas demonstrações contábeis do fundo.

A Administração, com base nas definições trazidas pela nova regulamentação, especialmente a Resolução CMN n° 5.111, de 21 de dezembro de 2023, analisou e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”, motivo pelo qual não há Tributação Periódica.

13. Custódia dos ativos integrantes da carteira

Cotas de fundo de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelo seu administrador.

Ações de companhia no exterior sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado são registradas no livro de ações da Companhia.

14. Serviços de gestão, custódia, tesouraria e outros serviços contratados

A Administradora contratou para prestar serviços de tesouraria, custódia, controle de ativos e passivos as seguintes instituições:

Descrição	Prestador do Serviço
Gestão da carteira	SPX Gestão de Recursos Ltda.
Distribuição, liquidação custódia e tesouraria	Banco BTG Pactual S.A.
Controladoria	BTG Pactual Servicos Financeiros S.A. DTVM

15. Informações adicionais

a) Resolução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022

Em atendimento a Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Administradora informa que o Fundo, nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo, a referida empresa, prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

É adotada como política na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa, a postura de atender as regulamentações que preservam a independência do auditor externo, mantendo consistência, inclusive com os princípios internacionais, os quais incluem, dentre outros, os seguintes: (a) O auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) O auditor não deve exercer funções gerenciais no cliente; e (c) O auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Adicionalmente, em caso de contratação de outros serviços, o escopo e os procedimentos dos referidos serviços são discutidos com os auditores independentes, para que os mesmos não afetem as regras de independência estabelecidas.

b) Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

c) Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à CVM.

d) Partes relacionadas

O Fundo não possui transações com partes relacionadas no exercício, exceto divulgado nas notas explicativas nº 9 e 14.

e) Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos ou transações desde 28 de fevereiro de 2025, que requeressem ajuste ou divulgação nas demonstrações financeiras ou notas explicativas.

* * *

Gustavo Cotta Piersanti	Rafaela Perdigão Castro
Diretor	Contadora
CPF: 016.697.087-56	CRC: 1SP-314591/O-6