Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

(CNPJ 56.616.235/0001-67)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Período de 09 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025

Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e Administradora
Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(Administrado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia** ("**Fundo**"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de janeiro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 09 de setembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de janeiro de 2025, 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 **Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia** em 31 de janeiro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 09 de setembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de janeiro de 2025, 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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 09 de setembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de janeiro de 2025. 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.

Investimentos em cotas de fundos de investimento no exterior

Conforme a demonstração da posição financeira e nota explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 31 de janeiro de 2025, o Fundo possuía R$ 39.643 mil em investimentos em cotas de fundo de investimento no exterior representando 94,64% de seu patrimônio líquido. A administradora do Fundo, para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundo, utiliza os correspondentes extratos do fundo investido. As aplicações em cotas de fundo são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizadas pelo administrador do fundo investido. Pelo fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência por meio do confronto da posição na carteira do Fundo, em 31 de janeiro de 2025, com o correspondente extrato disponibilizado pelo custodiante; (ii) confronto dos valores das cotas do fundo investido na carteira do Fundo, em 31 de janeiro de 2025, com os valores das cotas divulgados pela administradora do fundo investido; (iii) realização da auditoria das demonstrações contábeis do fundo investido em 31 de dezembro de 2024; e (iv) análise da valorização das cotas do fundo investido e da adequação de seu correspondente registro contábil no resultado do Fundo. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que a existência, propriedade e mensuração dos Investimentos em cotas de fundos de investimento no exterior estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administradora 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 em participações, 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 administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 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 detecta 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 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 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 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 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 as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administradora do Fundo, 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.

Rio de Janeiro, 27 de junho de 2025.



Eduardo José Ramón Leverone
Contador CRC RJ-067.460/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC RJ-010.367/F

Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 56.616.235/0001-67
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)
(CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações da posição financeira em 31 de janeiro de 2025

(Em milhares de Reais - R$)

			31/01/2025	
Aplicações/especificações	**Nota**	**Quantidade**	**Mercado**	**% sobre o patrimônio líquido**
Ativo				
Caixa e equivalentes de caixa			2.308	5,51
Cotas de fundos de investimento renda fixa			2.308	5,51
Títulos e valores mobiliários			39.643	94,64
Cotas de fundos de investimento no exterior	**4**	6.404,6719	39.643	94,64
Total do Ativo			**41.951**	**100,15**
Passivo Circulante			65	0,15
Taxa de administração e gestão a pagar			65	0,15
Patrimônio líquido			**41.886**	**100,00**
Total do Passivo e Patrimônio Líquido			**41.951**	**100,15**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 56.616.235/0001-67
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)
(CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados e dos resultados abrangentes
Período de 09 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025

(Em milhares de Reais - R$)

	Período de 09/09/2024 a 31/01/2025
Composição do resultado do período	
Resultado com títulos e valores mobiliários	3.628
Apropriação de rendimentos e valorização a preço de mercado	3.628
Cotas de fundos de investimento	103
Rendas com aplicações em cotas de fundos de investimento	103
Despesas	(359)
Consultoria	(13)
Taxa de administração e gestão	(293)
Taxa de fiscalização CVM	(25)
Outras despesas	(28)
Resultado do período	3.371
Outros resultados abrangentes	-
Resultado abrangente total	3.371

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 56.616.235/0001-67
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)
(CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 09 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025

(Em milhares de Reais - R$, exceto valores das cotas)

	Período de 09/09/2024 a 31/01/2025
Patrimônio líquido no início do período	
Emissão inicial de 38.515 cotas a R$ 1.000	38.515
Patrimônio líquido antes do resultado do período	38.515
Resultado do período	3.371
Patrimônio líquido no final do período	
38.515 cotas a R$ 1.087,53	41.886

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 56.616.235/0001-67
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)
(CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto
Período de 09 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025

(Em milhares de Reais - R$)

	Período de 09/09/2024 a 31/01/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	3.371
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Ajuste a valor justo	(3.628)
Taxa de administração e gestão	65
Resultado líquido ajustado	**(192)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cotas de fundos de investimento no exterior	(36.015)
Caixa líquido das atividades investimento	**(36.015)**
Fluxo de caixa das atividade de financiamento	
Cotas emitidas	38.515
Caixa líquido das atividade de financiamento	**38.515**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**2.308**
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Aplicações interfinanceiras de alta liquidez	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	2.308
Aplicações interfinanceiras de alta liquidez	2.308
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**2.308**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 56.616.235/0001-67
(Administrado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)
(CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 09 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

O Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administrador"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de seis anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Única, podendo ser prorrogado por até dois períodos adicionais de um ano cada, a exclusivo critério do Gestor, salvo deliberação em contrário da Assembleia de Cotistas.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.

O objetivo da Classe é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas no médio e longo prazo, por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido em investimentos nos Ativos Alvo de emissão de Sociedades Alvo, que são veículos de investimento ou sociedades, localizados fora do Brasil, que atuam direta ou indiretamente no desenvolvimento do projeto imobiliário internacional denominado *The Summit at Brickell*, situado nos Estados Unidos. Os Ativos Alvo incluem: (i) ações; (ii) bônus de subscrição; (iii) debêntures simples; (iv) notas comerciais e outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de Sociedades Alvo; (v) títulos, contratos e valores mobiliários representativos de participação de Sociedades Alvo que sejam sociedades limitadas; (vi) cotas de outros Fundos de Investimento em Participações (FIP); e (vii) cotas de Fundos de Ações – Mercado de Acesso.

A carteira da Classe é gerida pela Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora"), sendo o Banco BTG Pactual S.A. o responsável pelos serviços de custódia e tesouraria.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, ele está sujeito às oscilações de mercado, podendo, inclusive, ocorrer perda de capital investido. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos em participações que foram definidas pelo Anexo Normativo IV da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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

A moeda funcional da Classe é o Real (R$), a mesma moeda de preparação das demonstrações contábeis.

A Administradora 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 financeiras individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma:

- O 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;
- O 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.

Em 27 de junho de 2025, as demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Títulos e valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 577, de 7 de julho de 2016, os títulos e valores mobiliários foram classificados em duas categorias específicas, atendendo aos seguintes critérios de contabilização:

Títulos para negociação: incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

Títulos mantidos até o vencimento: incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos.

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Rendas de aplicações em fundos de investimentos".

d) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

4. Títulos e valores mobiliários

Composição por montante, categoria, vencimento e valor de mercado:

Títulos para negociação	Quantidade de Cotas em 31/01/2025	Valor de mercado 31/01/2025	Faixas de vencimento
Cotas de fundos de investimento no exterior	6.404,6719	39.643	Prazo de duração de seis anos, podendo ser prorrogado por até dois períodos adicionais de um ano cada.
Total		**39.643**	

As movimentações ocorridas no período foram as seguintes:

Títulos para negociação	Saldo em 09/09/2024	Valor de custo/Aquisição	Ajuste a valor de mercado	Saldo em 31/01/2025
Fundos de investimento no exterior	-	36.015	3.628	39.643
Total		**36.015**	**3.628**	**39.643**

Cotas de Fundos de Investimento no Exterior

O Fundo de Investimento no exterior ("Fundo Offshore") é um portfólio segregado de um fundo constituído nas Ilhas Cayman, com o objetivo de realizar investimentos no setor imobiliário norte-americano, por meio de veículos estruturados e geridos pela Leste Real Estate US (IA), LLC.

Em 26 de agosto de 2024, o Arton Leste Brickell Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo") celebrou contrato de subscrição de cotas com o Fundo Offshore, comprometendo-se a integralizar o montante total de US$ 6.404.672, a título de capital subscrito, mediante chamadas de capital a serem realizadas conforme necessidade de recursos do Fundo Offshore. A subscrição foi formalizada por meio do "*Subscription Agreement*", firmado em conformidade com os documentos da oferta privada e com a regulamentação aplicável às jurisdições envolvidas.

Em 31 de janeiro de 2025, a Classe detinha 6.404,6719 cotas preferenciais, não votantes e não resgatáveis do Fundo Offshore, representando a totalidade de sua participação no portfólio segregado. Na referida data, o valor patrimonial por ação (Net Asset Value – NAV) era de US$ 1.059,82 (um mil e cinquenta e nove dólares e oitenta e dois centavos) resultando em um valor justo de investimento de US$ 6.787.785.

A participação do Fundo está sujeita às disposições contratuais e estatutárias do Fundo Offshore, incluindo restrições à transferência de cotas e ausência de liquidez no mercado secundário, características típicas de investimentos em companhias fechadas no exterior.

As demonstrações contábeis do Fundo Offshore de 31 de dezembro de 2024 foram auditadas pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., com o relatório datado em 16 de junho de 2025, sem modificações de opinião.

5. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada à Classe a realização de quaisquer operações com derivativos, exceto: (a) quando as operações no mercado de derivativos não resultarem em exposição superior ao Patrimônio Líquido; e (b) se realizadas nas seguintes hipóteses: (A) exclusivamente para fins de proteção patrimonial da Classe; ou (B) envolverem opções de compra ou venda de ações das Sociedades Alvo que integrem a carteira da Classe com o propósito de: (x) ajustar o preço de aquisição de Sociedades Alvo investida pela Classe com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas; ou (y) alienar as ações de Sociedades Alvo investida no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.

No período de 09 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

6. Gerenciamento de riscos

A carteira da Classe, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, dentre os principais previsto em regulamento, destacamos os seguintes:

Risco de Mercado

(i) Fatores macroeconômicos relevantes: variáveis exógenas, 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 mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como resultar na inabilidade ou impossibilidade de alienação dos Ativos Alvo da Classe e/ou redução nos dividendos distribuídos a Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, a inabilidade ou impossibilidade de alienação dos Ativos Alvo da Classe e/ou redução nos dividendos distribuídos a Classe ou, ainda, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. A Classe 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 a Classe, as Sociedades Alvo e os Cotistas de forma negativa. 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 da Classe. Além disso, o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das Sociedades Alvo e, por conseguinte, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Outros Riscos

(ii) Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas: a legislação aplicável a Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores no mercado brasileiro, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas da Classe, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, a aplicação de leis vigentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

(iii) Riscos de alterações na legislação tributária: alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento nas Cotas da Classe. Essas alterações incluem (i) a eventual extinção dos benefícios fiscais estabelecidos aplicáveis aos investimentos nas Cotas, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis modificações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) a criação de novos tributos, (iv) bem como mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas medidas não podem ser previstos, mas poderão sujeitar as Sociedades Alvo, os Ativos Financeiros, a Classe e/ou os Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(iv) Padrões das demonstrações contábeis: as demonstrações contábeis da Classe serão elaboradas em consonância com os padrões contábeis vigentes no Brasil, enquanto eventuais Cotistas não–residentes no Brasil deverão, eventualmente, preparar suas respectivas demonstrações contábeis de acordo com os padrões contábeis vigentes em suas respectivas jurisdições. Dessa forma, o padrão das informações financeiras da Classe poderá divergir, de maneira significativa ou não das informações financeiras a serem elaboradas por tais Cotistas não–residentes.

(v) Morosidade da justiça brasileira: o FUNDO, a Classe e as Sociedades Alvo poderão ser partes em demandas judiciais, tanto no polo ativo como no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o FUNDO, a Classe e/ou as Sociedades Alvo obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das Sociedades Alvo e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

(vi) Arbitragem: o Regulamento do FUNDO prevê a arbitragem como meio de solução de disputas. O envolvimento da Classe em um eventual procedimento arbitral pode gerar impactos significativos ao Patrimônio Líquido da Classe, implicando em custos que podem impactar o resultado da Classe. Adicionalmente, o custo de uma arbitragem pode ser comparativamente maior do que o custo relacionado a um processo judicial. No mesmo sentido, uma Sociedade Alvo em que a Classe invista pode ter seu resultado impactado por um procedimento arbitral, consequentemente podendo afetar os resultados da Classe.

Riscos relacionados à Classe

(vii) Risco de cancelamento da Primeira Emissão ou de colocação parcial das Cotas da primeira emissão da Classe: na eventualidade de o montante mínimo da Primeira Emissão não ser colocado, a Primeira Emissão será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas e a Classe. Na eventualidade de o montante mínimo da Primeira Emissão ser colocado no âmbito da Primeira Emissão, a Primeira Emissão poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo ADMINISTRADOR.

(viii) Possibilidade de reinvestimento: os recursos obtidos pela Classe em decorrência de desinvestimentos poderão ser reinvestidos em Ativos Alvo de Sociedades Alvo a critério do GESTOR, nos termos deste Anexo. Nesse sentido, as características da Classe limitam a liquidez do investimento pelos Cotistas, uma vez que: (i) a Classe poderá reinvestir os recursos recebidos em decorrência de desinvestimentos, deixando, assim, de amortizar as Cotas e distribuir rendimentos aos Cotistas; e (ii) as Cotas serão resgatadas apenas na hipótese de liquidação da Classe, observados os termos e condições deste Anexo.

(ix) Risco de não realização de investimentos: não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo em não realização destes. Neste caso, eventual aporte feito pelo Cotista será devolvido, podendo assim perder oportunidades de investimento e/ou não receber o retorno esperado.

(x) Risco de concentração da carteira da Classe: a carteira da Classe poderá estar concentrada em Ativos Alvo de emissão de uma única Sociedade Alvo, tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados à solvência da Sociedade Alvo. A eventual concentração de investimentos em determinada Sociedade Alvo ou em Ativos Financeiros emitidos por uma mesma entidade pode aumentar a exposição da Classe e consequentemente, aumentar os riscos de crédito e liquidez.

(xi) Propriedade de Cotas versus propriedade de Ativos Alvo e Ativos Financeiros: a propriedade das Cotas não confere aos seus titulares a propriedade direta sobre os Ativos Alvo ou sobre fração ideal específica dos Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xii) Inexistência de garantia de eliminação de riscos: a realização de investimentos na Classe sujeita o investidor a riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. Não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. A Classe não conta com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de suas respectivas afiliadas, e de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito.

(xiii) Risco de Patrimônio Líquido negativo: as eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe em caso de Patrimônio Líquido negativo, inclusive em decorrência do passivo contingencial das companhias investidas que possam vir a afetar o Patrimônio Líquido da Classe em virtude de obrigações assumidas pela Classe ou de sua condição de acionista.

(xiv) Risco de Governança: caso a Classe venha a emitir novas Cotas, seja mediante deliberação em Assembleia de Cotistas e/ou por ato unilateral do ADMINISTRADOR, a proporção da participação então detida pelos Cotistas na Classe poderá ser alterada de modo que os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes para aprovação de alterações a este Regulamento e demais matérias de competência da Assembleia Geral de Cotistas.

(xv) Desempenho passado: ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, ou de quaisquer investimentos em que o ADMINISTRADOR 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 pela Classe.

(xvi) Inexistência de garantia de rentabilidade: a Classe não possui garantia de rentabilidade mínima aos Cotistas, seja pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou qualquer outra garantia. Caso os rendimentos decorrentes dos Ativos Alvo emitidos pelas Sociedades 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 da Classe.

(xvii) Risco decorrente de operações nos mercados de derivativos: a utilização de instrumentos de derivativos pela Classe pode aumentar a volatilidade da Classe, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os efeitos desejados e/ou provocar significativas perdas patrimoniais a Classe e aos Cotistas.

(xviii) Possibilidade de endividamento pela Classe: a Classe poderá contrair ou efetuar empréstimos na forma deste Regulamento, de modo que o Patrimônio Líquido da Classe poderá ser afetado em decorrência da obtenção de tais empréstimos.

(xix) Demais Riscos: a Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas a Classe e aos Cotistas.

(xx) Riscos relacionados às Sociedades Alvo: a carteira da Classe estará concentrada em Ativos Alvo de emissão das Sociedades Alvo. Não há garantias de: (i) bom desempenho de quaisquer das Sociedades Alvo; (ii) solvência das Sociedades Alvo; (iii) continuidade das atividades das Sociedades Alvo; (iv) liquidez para a alienação dos Ativos Alvo das Sociedades Alvo; e (v) valor esperado na alienação dos Ativos Alvo das Sociedades Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas. Os pagamentos relativos aos títulos e/ou Ativos Alvo de emissão das Sociedades Alvo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Alvo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantia quanto ao desempenho do segmento econômico de atuação de cada Sociedade Alvo e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Sociedades Alvo acompanhe pari passu o desempenho médio de seu respectivo segmento. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Sociedades Alvo acompanhe o desempenho das demais empresas de seu respectivo segmento, não há garantia de que a Classe e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há garantias de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio das Sociedades Alvo, ou como adquirente ou alienante de Ativos Alvo de emissão de tais Sociedades Alvo, nem de que, caso a Classe consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais e/ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira da Classe.

Os investimentos da Classe poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas neste 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 a Classe quanto (a) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Sociedade Alvo e (b) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira da Classe e as Cotas.

(xxi) Risco de crédito de debêntures da carteira da Classe: os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe (incluindo, sem limitação, debêntures de emissão das Sociedades Alvo) estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos aos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. As escrituras de emissão de debêntures de Sociedades Alvo poderão, ainda, prever o pagamento de prêmio baseado na variação da receita ou do lucro da Sociedade Alvo emissora. Nessa hipótese, caso a respectiva Sociedade Alvo emissora apresente receita ou lucro insuficiente, a rentabilidade da Classe poderá ser adversamente impactada. Dessa forma, caso a Classe não consiga alienar tais debêntures no mercado secundário, é possível que a Classe não receba rendimentos suficientes para atingir eventual rentabilidade indicada pelo GESTOR. Ademais, em caso de falência de qualquer Sociedade Alvo, a liquidação de debêntures estará sujeita ao pagamento, pela respectiva Sociedade Alvo, de determinados créditos que possuem classificação mais privilegiada, nos termos da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (notadamente, no caso de debêntures quirografárias, créditos trabalhistas, créditos garantidos por garantia real, créditos tributários e créditos com privilégios especiais e gerais).

(xxii) Risco de responsabilização por passivos da Sociedade Alvo: nos termos da regulamentação, a Classe deverá participar do processo de tomada de decisões estratégicas das Sociedades Alvo. Tal participação, em razão da responsabilidade a ela inerente, pode sujeitar a Classe a reivindicações a que ele não estaria sujeito se fosse apenas um investidor passivo. Por exemplo, caso uma Sociedade Alvo tenha sua falência decretada ou sua personalidade jurídica desconsiderada, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída a Classe, resultando em prejuízo aos Cotistas. Além disso, há casos em que o Poder Judiciário, notadamente a Justiça do Trabalho, atribui aos acionistas a responsabilidade por passivos de uma companhia independentemente da caracterização dos requisitos necessários para tanto, conforme estabelecidos na legislação brasileira, e independentemente da participação de cada acionista no capital social e/ou na administração da companhia. Em tais hipóteses, não há garantia de que a Classe terá êxito na defesa de seus interesses, podendo haver prejuízos para a Classe e seus Cotistas.

(xxiii) Riscos relacionados a reclamação de terceiros: no âmbito de suas atividades, as Sociedades Alvo e, eventualmente, a própria Classe poderão responder a processos administrativos ou judiciais movidos por terceiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas da Classe.

(xxiv) Risco de diluição: caso a Classe venha a ser acionista de qualquer Sociedade Alvo, a Classe poderá não exercer o direito de preferência que lhe cabe nos termos da Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, em quaisquer aumentos de capital que venham a ser realizados pelas Sociedades Alvo.

Dessa maneira, caso sejam aprovados quaisquer aumentos de capital das Sociedades Alvo no futuro e a Classe não participe de tais aumentos de capital por qualquer razão, a Classe poderá ter sua participação no capital das Sociedades Alvo diluída.

(xxv) Risco de aprovações: investimentos da Classe em Sociedades Alvo poderão estar sujeitos à aprovação por parte de autoridades regulatórias aplicáveis. Não há garantia de que qualquer autorização nesse sentido será obtida ou qualquer previsão com relação ao prazo para sua obtenção, o que poderá prejudicar as atividades da Classe.

(xxvi) As Sociedades Alvo estão sujeitas à Lei Anticorrupção brasileira: As Sociedades Alvo estão sujeitas à legislação anticorrupção brasileira, que possui sanções severas e pode fundamentar investigações e processos diversos, nos âmbitos administrativo, cível e criminal, contra pessoas físicas e jurídicas, a depender do caso. Além de outras leis já existentes e aplicáveis a atos de corrupção, a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, entrou em vigor em 29 de janeiro de 2014, instituindo a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de determinados atos lesivos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que, caso ocorram os atos ilícitos previstos por essa lei, no interesse ou benefício das Sociedades Alvo, essas pessoas jurídicas podem ser responsabilizadas independentemente de culpa ou dolo, ainda que tais atos tenham sido realizados sem a autorização ou conhecimento de seus gestores.

(xxvii) Risco de Coinvestimento: o FUNDO poderá coinvestir com outros fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por Afiliadas do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe nas Sociedades Alvo, e em decorrência, maior participação no processo de governança dessas Sociedades Alvo. Nesses casos, a Classe, na posição de acionista minoritário, estará sujeita significativamente aos atos de governança dos membros da gestão, conselho de administração e/ou comitês de governança não indicados pela Classe, e cujos interesses podem, por vezes, estar em conflito com os interesses da Classe. 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 da Classe, 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 a Classe com relação a qualquer investimento, ou que tais direitos irão proporcionar proteção suficiente dos interesses da Classe.

(xxviii) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por determinados Cotistas. A Classe poderá, na forma prevista neste Anexo e observado o disposto na regulamentação aplicável, coinvestir nas Sociedades Alvo com Cotistas e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR. 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.

Risco de Liquidez

(xxix) Liquidez reduzida: as aplicações da Classe em Ativos Alvo apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que poderá não existir mercado secundário com liquidez para tais Ativos Alvo. Caso a Classe precise vender os Ativos Alvo emitidos pelas Sociedades Alvo, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio da Classe e, consequentemente, do capital, parcial ou total, investido pelos Cotistas.

(xxx) Riscos relacionados à amortização/resgate de Cotas: em caso de dificuldade na alienação dos ativos integrantes da carteira da Classe ou devido à decisão do GESTOR de reinvestir. A Classe está exposta a determinados riscos inerentes aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira e aos mercados em que os mesmos são negociados, incluindo a eventualidade de o GESTOR não conseguir alienar os respectivos ativos quando tiver interesse para fins de realização do pagamento de amortização ou resgate de Cotas ou qualquer outra forma de distribuição de resultados da Classe. Nas hipóteses em que as Cotas sejam amortizadas ou resgatadas mediante a entrega de Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros eventualmente recebidos da Classe. Ainda, o GESTOR poderá decidir reinvestir os valores decorrentes de alienação dos Ativos Alvo, não realizando a amortização ou resgate das Cotas.

(xxxi) Risco de restrições inerentes à negociação: determinados ativos componentes da carteira da Classe, inclusive títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação por parte das bolsas de valores e mercadorias e futuros ou de órgãos reguladores. Essas restrições podem ser relativas ao volume das operações, à participação no volume de negócios e às oscilações máximas de preços, entre outras. Em situações em que tais restrições estiverem sendo praticadas, as condições de movimentação dos ativos da carteira e precificação dos ativos poderão ser prejudicadas. Ademais, os Ativos Alvo das Sociedades Alvo poderão estar sujeitos a restrições à negociação estabelecidas nos acordos, contratos e demais documentos a eles aplicáveis ou a eles relativos.

(xxxii) Liquidez reduzida das Cotas: a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações no mercado secundário envolvendo cotas de fundos fechados indica que as Cotas da Classe poderão apresentar baixa liquidez para negociação. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas Cotas, exceto no caso de liquidação da Classe. A baixa liquidez das Cotas poderá apresentar dificuldades quando de sua negociação pelos Cotistas. Além disso, os Cotistas somente poderão negociar as Cotas com investidores qualificados, o que pode dificultar a venda das Cotas ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda de patrimônio ao Cotista. Não há qualquer garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CUSTODIANTE em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário ou ao preço obtido por elas, ou mesmo garantia de saída ao Cotista.

(xxxiii) Risco decorrente da precificação dos Ativos Financeiros e risco de mercado: a precificação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários, instrumentos derivativos e demais operações, estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de Ativos Financeiros, tais como os de marcação a mercado (*mark-to-market*) poderão ocasionar variações nos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe, podendo resultar em redução no valor das Cotas da Classe.

Ainda, há risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe, em razão de 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.

Riscos decorrentes dos segmentos de atuação das Sociedades Alvo

(xxxiv) Risco do setor de atuação das Sociedades Alvo: O desenvolvimento, reposicionamento, construção, aquisição e disposição de imóveis envolvem inúmeros riscos, incluindo, entre outros, estouros de custos, atrasos na construção, atrasos regulatórios, mudanças adversas nas condições econômicas locais ou no bairro onde o imóvel está localizado, concorrência de outras propriedades, diminuição da população, perdas não seguradas e execuções hipotecárias. Portanto, o investimento na Sociedade Alvo está sujeito aos riscos inerentes ao mercado imobiliário, incluindo, a título exemplificativo e não limitativo, os seguintes: o risco de que se possa ter pago um valor excessivo por um ou mais investimentos e o risco de que se possa ter subestimado os custos de desenvolvimento, operação ou melhoria de uma propriedade.

(xxxv) Risco Ambiental: A Classe está sujeita a todo e qualquer evento ou medidas que, direta ou indiretamente, resulte em impacto ao meio ambiente e/ou aos projetos das Sociedades Alvo, 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 a Classe.

(xxxvi) Risco Geológico: consiste no surgimento, principalmente durante a fase de construção e/ou a de comissionamento, de ocorrências geológicas não detectadas nos estudos prévios, que encareçam ou inviabilizem as escavações (em solo, em rocha subterrânea, em rocha à céu aberto), as instalações dos equipamentos e a execução das obras civis referentes às Sociedades Alvo, o que pode afetar negativamente as atividades da Classe.

(xxxvii) Risco Arqueológico: o risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não detectados durante as análises de subsolo referentes aos projetos das Sociedades Alvo, que podem impedir ou atrasar a execução da obra ou até exigir alterações nos projetos das Sociedades Alvo, afetando negativamente as atividades da Classe.

(xxxviii) Risco de Completion: as Sociedades Alvo estão sujeitas a qualquer tipo de atraso/impedimento que afete o prazo de conclusão do respectivo projeto da Sociedade Alvo. Estão diretamente relacionados a esse risco, inclusive e sem limitação: realização de gastos acima do orçado (*cost overruns*); cumprimento do cronograma físico; falhas na concepção do projeto e de obras; risco fundiário; falência ou ocorrência de problemas graves com construtor e/ou fornecedores. Tais eventos podem causar prejuízos a Classe.

(xxxix) Risco de performance operacional, operação e manutenção: esse risco ocorre quando a produtividade do projeto da Sociedade Alvo não atinge os níveis previstos, comprometendo a geração de caixa e o cumprimento de contratos pela Sociedade Alvo. A origem desses riscos pode estar em falhas nos desenhos dos equipamentos selecionados, erros de especificação, uso de tecnologia nova não testada adequadamente, planejamento de operação e manutenção inadequados, seguros, entre outros, e pode afetar negativamente as atividades do FUNDO ou da Classe. Ademais, as Sociedades Alvo assumem os riscos de performance dos projetos explorados nos termos da matriz de risco dos respectivos contratos. A incidência de um evento alocado à Sociedade Alvo, como, por exemplo, a redução da demanda estimada, deverá ser suportado integralmente pela Sociedade Alvo o que poderá ter um efeito adverso sobre os negócios e situação financeira da Classe.

(xl) Risco relacionado à extinção dos contratos das Sociedades Alvo: os contratos das Sociedades Alvo estarão sujeitos à extinção antecipada em determinadas circunstâncias estabelecidas pela legislação e pelos próprios contratos, por meio da instauração de processo administrativo, no qual deverá ser garantido o contraditório e ampla defesa. Ocorrendo a extinção do contrato, os ativos utilizados em concessões e arrendamentos serão revertidos ao Poder Concedente e, nos termos da legislação vigente, seu titular deverá ser ressarcido por investimentos realizados com relação a referidos bens reversíveis, ainda não amortizados ou depreciados. Não podemos garantir que, em caso de extinção antecipada, eventual indenização do valor de ativos que não tenham sido completamente amortizados ou depreciados compensará a perda de lucro futuro. Se o Poder Concedente extinguir o contrato da Sociedade Alvo em caso de inadimplemento, o valor pode ser reduzido a até zero, a partir do desconto do valor das multas e dos danos eventualmente causados pela concessionária. O término antecipado dos contratos poderá ter um efeito adverso sobre os negócios, os resultados operacionais e a situação financeira da Classe.

(xli) Risco relacionado à renovação dos contratos: os instrumentos contratuais das Sociedades Alvo disporão sobre o prazo determinado para a implantação e exploração do projeto de infraestrutura, sendo que determinados contratos podem prever a impossibilidade de prorrogação do termo contratual. Além disso, em virtude da discricionariedade administrativa para a prorrogação e/ou renovação das outorgas, o Poder Concedente poderá não permitir tais renovações ou as Sociedades Alvo poderão não aceitar os termos e condições propostos para as prorrogações em questão. Não há como garantir que as atuais outorgas das Sociedades Alvo serão renovadas em termos iguais e/ou mais favoráveis do que aqueles atualmente em vigor.

7. Emissão, amortização e resgate de cotas

A Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo foi aprovada no ato de constituição do Fundo, com valor total autorizado de até R$ 100.000 (cem milhões de reais), conforme as condições estabelecidas no respectivo instrumento de aprovação. As Cotas objeto da Primeira Emissão não foram objeto de oferta pública, nos termos do artigo 8º, inciso I, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, uma vez que a Classe se enquadra nos requisitos do referido dispositivo.

Após a Primeira Emissão, novas emissões de Cotas poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor, ou por decisão do Gestor, formalizada pelo Administrador, desde que respeitado o limite do Capital Autorizado.

O preço de emissão das novas Cotas será fixado com base no valor patrimonial das Cotas, nas perspectivas de rentabilidade da Classe ou no valor de mercado, conforme critérios estabelecidos na Resolução CVM nº 175.

As Cotas poderão ser subscritas para integralização à vista, a prazo ou via chamada de capital, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão. A transferência voluntária de Cotas deverá ser previamente comunicada ao Administrador e ao Gestor, com a indicação do cessionário e das condições da operação.

Durante o período de 09 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025, houve emissão de 38.515 cotas pelo montante total de R$ 38.515.

A distribuição de recursos aos cotistas será realizada exclusivamente por meio da amortização parcial ou total das Cotas. Para fins de amortização, será considerado o valor da cota do segundo dia útil anterior à data do pagamento, calculado com base no patrimônio líquido da Classe. Os pagamentos serão realizados prioritariamente em moeda corrente nacional, podendo, mediante deliberação da Assembleia Especial, ser efetuados em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros.

Não haverá resgate de Cotas em qualquer momento, exceto na data de liquidação da Classe, conforme os procedimentos previstos no regulamento.

Durante o período de 09 de setembro de 2024(data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025, não houve amortização de Cotas.

8. Política de distribuição dos resultados

A distribuição de ganhos e rendimentos da Classe aos Cotistas será realizada exclusivamente por meio da amortização parcial e/ou total de suas Cotas. O Administrador, conforme instruções do Gestor, poderá promover amortizações a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe, desde que o valor dos ganhos e rendimentos obtidos com os investimentos em Ativos Alvo e Ativos Financeiros seja suficiente para cobrir todas as exigibilidades, provisões e encargos da Classe.

As amortizações serão realizadas de forma proporcional entre os Cotistas, com base na quantidade de Cotas detidas por cada um, e poderão ser efetuadas em moeda corrente nacional ou, mediante deliberação da Assembleia Especial, em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe.

9. Custódia e gestão dos ativos

Os serviços de tesouraria e custódia dos ativos da carteira do Fundo são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A.

10. Taxas de Administração, Gestão e Performance

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, o Administrador fará jus a uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, com remuneração mínima mensal de R$ 15, podendo ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pelo IGP-M, a critério do Administrador. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no valor do Patrimônio Líquido do dia útil anterior, e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês de referência.

Durante o período de 09 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025, a Classe apurou pagamentos a título de Taxa de Administração de R$ 72.

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira da Classe, o Gestor fará jus a uma remuneração equivalente a 1,3% (um inteiro e três décimos por cento) ao ano sobre o Capital Integralizado da Classe. A Taxa de Gestão será calculada e provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês de referência.

Durante o período de 09 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025, a Classe apurou pagamentos a título de Taxa de Gestão no montante de R$ 221.

A Classe não cobrará Taxa de Performance.

11. Tributação

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.

12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio estão assim demonstrados:

Encargos	Período de 09/09/2024 a 31/01/2025	% sobre PL médio
Consultoria	13	0,03%
Taxa de administração e gestão	293	0,74%
Taxa de fiscalização CVM	25	0,06%
Outras despesas	28	0,07%
Total	**359**	**0,90%**

13. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade calculada foi a seguinte:

Rentabilidade	Valor da cota	Rentabilidade %
Em 31 de janeiro de 2025	1.087,5279	8.75%
Em 09 de setembro de 2024(data de início das atividades)	1.000,0000	-

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

14. Partes relacionadas

No período findo em 31 de janeiro de 2025 o fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

	Período findo em 31/01/2025
Cotas de fundos de investimento renda fixa	2.308
Rendas com aplicações em cotas de fundos de investimento em renda fixa	103
Taxa de administração a pagar	(15)
Despesa com taxa de administração	(72)
Taxa de gestão a pagar	(50)
Despesa com taxa de gestão	(221)

15. Contrato de prestação de serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria, escrituração e auditoria independente

A Administradora contratou os seguintes prestadores de serviços para o Fundo:

Gestão:	Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco BTG Pactual S.A.
Tesouraria:	Banco BTG Pactual S.A.
Controladoria:	BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda.
Escrituração:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Auditoria Independente:	RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.

16. Política de exercício de direito de voto

Cada Cota subscrita terá direito a 1 (um) voto nas assembleias gerais de cotistas.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que estiverem registrados nos livros e registros do Fundo na data de convocação da Assembleia Geral ou na conta de depósito do Fundo, conforme o caso, e estiverem em dia com todas as obrigações perante o Fundo. O direito de voto será assegurado a qualquer Cotista que atenda aos requisitos acima descritos.

Não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação estabelecido no Regulamento: (i) a Administradora; (ii) o Gestor; (iii) as Partes Relacionadas; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista de cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (vi) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio do Fundo.

17. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desse contra a Administradora do Fundo.

18. Eventos Subsequentes

Não ocorreu evento subsequente relevante a publicação.

19. Outros assuntos

a) Informamos que a Administradora, no período de 09 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de janeiro de 2025, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.
b) A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota e do patrimônio do Fundo, envio de extrato mensal ao cotista e a disponibilização ao cotista de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências.

Pedro Marcelo Luzardo Aguiar
Diretor

Wederson Fernandes de Souza
Contador
CRC-RJ- 120.600-O