Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia

CNPJ nº 20.040.076/0001-58

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis em
28 de fevereiro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	**3**
Demonstrações da posição financeira	**7**
Demonstrações do resultado	**8**
Demonstrações do resultado abrangente	**9**
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	**10**
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	**11**
Notas explicativas às demonstrações contábeis	**12**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos
Cotistas e à Administração do
Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia
Osasco – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia ("Fundo") (administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem a demonstração da posição financeira em 28 de fevereiro 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 8 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 28 de fevereiro 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 Fundo em 28 de fevereiro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização de ações de companhia fechada

Veja Notas Explicativas nº 3e e 5 das demonstrações contábeis

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possuía 98,00% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhia fechada, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza o método de fluxo de caixa descontado. A determinação do valor justo envolve premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: – Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo; – Análise e avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos; e – Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados para determinar o valor justo das ações de companhia fechada, assim como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração 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.

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 contábeis, a administração 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 administração 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 contábeis

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

Como parte 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 administração.

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

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

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

São Paulo, 28 de julho de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Bruno Akamine Silva
Contador CRC SP295100/O-0

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.

Demonstrações da Posição Financeira

Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia **CNPJ: 20.040.076/0001-58**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de reais)

	Quantidade	Em 28 de fevereiro de 2025	% sobre o Patrimônio Líquido	Quantidade	Em 29 de fevereiro de 2024	% sobre o Patrimônio Líquido
Ativo						
Disponibilidade		1	-		-	-
Banco conta movimento		1	-		-	-
Cotas de fundos de investimentos		1.003	2,37		244	0,51
BEM Fundo de Investimento Renda Fixa Simples TPF	215.178,648251	1.003	2,37	-	-	-
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	-	-	-	59.233,000000	244	0,51
Ações de companhias fechadas		45.777	108,21		51.706	108,80
Máximos 44 S.A.	79.170.253	41.458	98,00	79.170.253	47.387	99,71
Máximos 44 S.A. a integralizar	4.318.740	4.319	10,21	4.318.740	4.319	9,09
Valores a receber		-	-		2	0,00
Despesas antecipadas		-	-		2	0,00
Total do Ativo		46.781	110,58		51.952	109,32
Passivo						
Valores a pagar		4.477	10,58		4.428	9,32
Açoes a integralizar		4.319	10,21		4.319	9,09
Taxa de Administração		44	0,10		22	0,05
Auditoria e Custódia		71	0,17		-	-
Despesas diversas		17	0,04		-	-
Taxa de fiscalização CVM		2	-		-	-
Outras despesas administrativas		-	-		87	0,18
Taxa de Gestão		24	0,06		-	-
Total do Passivo		4.477	10,58		4.428	9,32
Patrimônio Líquido		42.304	100,00		47.524	100,00
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		46.781	110,58		51.952	109,32

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do Resultado

Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia **CNPJ: 20.040.076/0001-58**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Períodos de 8 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 28 de fevereiro de 2025, 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e exercício findo em 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de reais)

	Período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025	Período de 1º de março a 7 de junho de 2024	29 de fevereiro de 2024
Composição dos Resultados dos Períodos/Exercício			
Resultado com cotas de fundos de investimento	101	5	97
Rendas de aplicação em cotas de fundos de investimento	101	5	97
Ações de companhias fechadas	(5.929)	-	4.645
Ajuste a valor justo	(5.929)	-	4.645
Demais Despesas	(791)	(199)	(584)
Serviços contratados pelo Fundo	(566)	(27)	(95)
Serviços tecnicos especializados	(32)	-	-
Auditoria e Custódia	(165)	(84)	(233)
Taxa de Fiscalização CVM	(6)	(11)	(13)
Remuneração da Administração	(18)	(69)	(233)
Publicação e correspondência	(3)	-	-
Despesas diversas	(1)	(8)	(10)
Resultados dos Períodos/Exercício	(6.619)	(194)	4.158

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do Resultado Abrangente

Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia **CNPJ: 20.040.076/0001-58**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Períodos de 8 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 28 de fevereiro de 2025, 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e exercício findo em 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de reais)

	Período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025	Período de 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024	29 de fevereiro de 2024
Lucro líquido dos Períodos/Exercício	(6.619)	(194)	4.158
(+/-) Outros Resultados Abrangentes	-	-	-
(+/-) Resultados Abrangentes de Empresas Investidas	-	-	-
Resultado abrangente dos Períodos/Exercício	(6.619)	(194)	4.158
Atribuível a cotistas	(6.619)	(194)	4.158

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia **CNPJ: 20.040.076/0001-58**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Períodos de 8 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 28 de fevereiro de 2025, 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e exercício findo em 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de reais)

	Período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025	Período de 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024	29 de fevereiro de 2024
Patrimônio Líquido no início dos Perídos/Exercício	48.923	47.524	42.722
Representado por 142.212,789 cotas a R$ 344,015160 cada	48.923		-
Representado por 137.585,447 cotas a R$ 345,412464 cada		47.524	
Representado por 135.564,620 cotas a R$ 315,140765 cada	-		42.722
Resultado dos Períodos/Exercício pertencente aos detentores de cotas classificadas no PL	(6.619)	(194)	4.158
Cotas emitidas nos exercícios	-	1.593	644
4.627,342 cotas	-	1.593	-
2.020,827 cotas	-	-	644
Patrimônio Líquido no final dos Períodos/Exercício			
Representado por 142.212,789 cotas a R$ 297,473010 cada	42.304		
Representado por 142.212,789 cotas a R$ 344,015160 cada		48.923	
Representado por 137.585,447 cotas a R$ 345,412464 cada			47.524

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia **CNPJ: 20.040.076/0001-58**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Períodos de 8 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 28 de fevereiro de 2025, 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e exercício findo em 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de reais)

	Período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025	Período de 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024	29 de fevereiro de 2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Compra de cotas de fundos de investimento	(1.555)	-	-
Venda/Recebimento de cotas de fundos de investimento	652	5	97
Recebimento de redução de capital	-	-	(236)
Recebimento de juros e amortização de ações	-	-	(784)
Auditoria e custódia	(100)	-	-
Serviços contratados pelo Fundo	(500)	(57)	-
Publicação e correspondência	(2)	-	-
Taxa de Fiscalização CVM	-	(13)	(13)
Remuneração da Administração	(16)	(69)	(466)
Outras despesas administrativas	(15)	(166)	(266)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(1.536)	(300)	(1.668)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Emissão de cotas	-	1.593	644
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	-	1.593	644
Variação no Caixa e Equivalentes de Caixa	(1.536)	1.293	(1.024)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	1.537	244	1.268
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	1	1.537	244

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às Demonstrações Contábeis para os
Períodos de 8 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 28 de fevereiro de 2025, 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e exercício findo em 29 de fevereiro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia ("Fundo") foi constituído em 31 de março de 2014, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2014. O prazo de duração do Fundo é de 13 anos contados da data da primeira integralização de cotas. Os primeiros 7 anos contados da Data de Início serão dedicados primordialmente à realização de investimentos do Fundo ("Período de Investimento") e os 6 anos seguintes serão dedicados ao desinvestimento e alienação dos ativos do Fundo ("Período de Desinvestimento").

O Fundo tem por objetivo buscar resultados positivos acumulados no longo prazo, concentrando seus investimentos na aquisição de ações da Companhia Investida, participando do processo decisório da Companhia Investida, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, inclusive por meio da indicação de membros do Conselho de Administração, se houver, e/ou membros da Diretoria da Companhia Investida que deverão, da mesma forma, atuar com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Os investimentos do Fundo deverão possibilitar a participação no processo decisório de cada Companhia Investida, sendo que tal participação poderá ocorrer por uma das seguintes maneiras: (i) pela detenção de ações que integrem o respectivo bloco de controle; (ii) pela celebração de acordo de acionistas; (iii) eleição de membro(s) do Conselho de Administração, se houver, com representatividade suficiente para influir na administração de cada Companhia Investida, assegurando ao Fundo a participação (mesmo que por meio de direito de veto) em definições estratégicas e na gestão de cada Companhia Investida; e/ou, ainda, (iv) pela celebração de qualquer contrato, acordo, negócio jurídico ou a adoção de outro procedimento que assegure ao Fundo participação (mesmo que por meio de direito de veto) em definições estratégicas e na gestão de cada Companhia Investida.

A administradora do Fundo, com base na Instrução CVM nº 579 de 30 de agosto de 2016, avaliou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento" e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais.

A classificação foi definida considerando que o Fundo cumpre cumulativamente os indicadores e características aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma, em especial o inciso I do artigo 4º da instrução CVM nº 579, transcrito abaixo:

Art. 4º São qualificados como entidades de investimento os fundos que, cumulativamente:

(i) obtenham 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 deve possuir plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado a consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas como representantes nas entidades investidas;

(ii) se comprometam 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;

(iii) substancialmente mensurem e avaliem o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo; e

(iv) definam nos seus regulamentos estratégias objetivas e claras a serem utilizadas para o desinvestimento, assim como a atribuição do gestor de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido na estratégia, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

Desta forma, a Administradora avaliou e concluiu que o Fundo está enquadrado como entidade de investimento e seus ativos estão avaliados pelo valor justo em conformidade com a norma contábil aplicável.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis do Fundo foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, incluindo a Instrução da CVM nº 579, de 30 agosto de 2016, que dispõem sobre a constituição, administração, o funcionamento, a elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis dos fundos de investimento em participações.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas, quando aplicáveis, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos podem ser diferentes daqueles estimados.

A demonstração do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa relativas aos exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, estão sendo apresentadas de forma segregada nos períodos de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025 e 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 em razão da transferência de administração do Fundo, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 18.

As demonstrações contábeis em 28 de fevereiro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de julho de 2025.

3 Práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

(a) Moeda funcional

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

demonstrações contábeis.

(b) Reconhecimento de receitas e despesas
A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

(c) Caixa e equivalente de caixa
Em 28 de fevereiro de 2025, o caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. Em 29 de fevereiro de 2024, o caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e 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
Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

(e) Ações de companhias sem cotação em bolsa de valores ou mercado organizado
De acordo com o Regulamento do Fundo e com a Instrução nº 579/16 da CVM, as ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado investidas por fundos qualificados como entidade de investimento são registradas pelo seu valor justo.

A avaliação do valor justo das ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado pode ser realizada pela Gestora e validada pela Administradora ou por terceiro independente contratado, pela Administradora, em nome do Fundo, para confecção de laudo de avaliação. O valor justo dessas ações irá refletir as condições de mercado no momento de sua mensuração, entendido como a data de apresentação das demonstrações contábeis do Fundo.

(f) Obrigações
As obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

4 Cotas de fundos de investimento

Em 28 de fevereiro de 2025, a carteira do Fundo está representada por aplicações em cotas do BEM Fundo de Investimento Renda Fixa Simples TPF. Em 29 de fevereiro de 2024 a carteira do Fundo está representada por aplicações em cotas do BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento, conforme abaixo:

(a) BEM Fundo de Investimento Renda Fixa Simples TPF
O Fundo investe, em 28 de fevereiro de 2025, em cotas do BEM Fundo de Investimento Renda Fixa Simples TPF, na qual detém 215.178,648251 cotas que totalizam o montante de R$ 1.003, correspondente a 2,37% do patrimônio líquido do Fundo (não havia em 2024).

O BEM Fundo de Investimento Renda Fixa Simples TPF, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração é destinado a fundos de investimento sob responsabilidade do seu administrador, e/ou fundos de investimento e carteiras administradas, que estejam sob a mesma administração, gestão e/ou custódia de empresas ligadas à sua administradora e tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa e derivativos, negociados no mercado interno, sendo vedada exposição de renda variável e alavancagem.

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis do BEM Fundo de Investimento Renda Fixa Simples TPF, referente ao exercício social findo em 31 de julho de 2024, datado de 16 de outubro de 2024, foi emitido, sem modificação de opinião.

(b) BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento

Em 28 de fevereiro de 2025 o Fundo não possui investimento em cotas do BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento. Em 29 de fevereiro de 2024 o Fundo investia 59.233,000000 cotas que totalizavam o montante de R$ 244, correspondentes a 0,51% do patrimônio líquido do Fundo.

O BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento, administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., aloca 100% (cem por cento) em ativos financeiros de emissão do Tesouro Nacional ou Banco Central e/ou operações compromissadas lastreadas nesses mesmos títulos. As cotas não possuem vencimento.

5 Ações sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado

O investimento em ações de companhia fechada é composto conforme abaixo:

		2025		2024	
	% de participação	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Maximus 44 S.A.	99,99	79.170.253	41.458	79.170.253	47.387

Movimentação contábil das ações em companhias sem cotação em bolsa de valores ou mercado organizado:

Companhia investida	Saldo em 29/02/2024	Ajuste a valor justo	Saldo em 28/02/2025
Maximus 44 S.A.	47.387	(5.929)	41.458

Companhia investida	Saldo em 28/02/2023	Integralizações	Conversão de AFAC	Ajuste a valor justo	Saldo em 29/02/2024
Maximus 44 S.A.	41.722	784	236	4.645	47.387

A Maximus 44 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia Investida" ou "Maximus") é a sociedade de propósito específico (SPE) e investimento direto do Fundo.

A Companhia Investida tem por objeto social: a exploração do ramo de incorporação imobiliária, e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais; locação de imóveis; administração de bens próprios e participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou acionista.

A Maximus será responsável por desenvolver o Condomínio Modular TRX Santa Cruz, o qual se encontra estrategicamente localizado próximo a Av. Brasil - avenida com acesso direto ao Rio de Janeiro, sem incidência de pedágios em seu percurso. Adicionalmente, a região possui importantes acessos rodoviários, como a Rod. Pres. Dutra (BR-116), e a Rod. Rio - Santos (BR- 101), que permite interligação com o Arco Metropolitano facilitando o acesso das cargas aos portos e a quase todos os distritos do Estado.

Os galpões modulares são estruturados para atender grandes e pequenas demandas de locação e foram projetados para dar agilidade às operações de indústrias, companhias de logísticas e multinacionais que buscam alto padrão de armazenagem com excelência em gestão imobiliária.

O relatório dos auditores independentes, sobre as demonstrações contábeis da Companhia Investida, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, foi emitido por outros auditores independentes, em 26 de maio de 2025, sem modificação de opinião.

Método de determinação do valor justo

A avaliação econômico-financeira para os saldos na data base foi elaborada pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda. É uma empresa nacional, fundada em 1977, responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, como também, análise de investimentos no Brasil. Tem se firmado como empresa líder em consultoria no segmento de avaliação patrimonial e econômica, podendo-se delinear quatro fases no desenvolvimento e evolução da empresa.

Foram consideradas taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e o beta médio desalavancado de 0,47% e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,50%, para o momento atual em que o empreendimento está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados. O período projetivo considerado foi de 10 anos, vacância de 5% e a taxa de desconto foi calculada com base na metodologia CAPM, sendo apresentada uma taxa anual de 8,80% ao ano em termos reais.

Tendo em vista a natureza da empresa, sua situação operacional e econômica e a disponibilidade de dados seguros, foi adotada combinação de métodos, estimando o patrimônio líquido da empresa com base na "Avaliação Contábil ajustada a mercado" que conjuga princípios, conceitos e procedimentos contábeis, analisando a estrutura de contas contábeis que compõem os demonstrativos financeiros oficiais da empresa. Desta forma, a opção conceitual foi a da avaliação do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, ajustado

a preços de mercado, de forma a refletir de maneira mais adequada o valor justo do Patrimônio Líquido da Empresa, para a finalidade contábil a que se destina.

Após verificação e análise do laudo de avaliação da companhia investida foi gerado um ajuste a valor justo negativo no montante de R$ (5.929) para o período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025 (não houve no período de 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e R$ 4.645 no exercício findo em 29 de fevereiro de 2024) que está apresentado nas Demonstrações do Resultado na conta "Ações de companhias fechadas - Ajuste a valor justo".

6 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025, 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e exercício findo em 29 de fevereiro de 2024.

7 Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas deverão ler cuidadosamente os itens descritos abaixo, responsabilizando-se pelo seu investimento em cotas.

(i) Riscos de Não Realização do Investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo serão integralmente realizados, o que pode resultar em investimentos menores do que os inicialmente pretendidos.

A realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor das Cotas.

(ii) Riscos de Liquidez

O volume inicial de aplicações no Fundo e a inexistência de tradição no mercado bursátil brasileiro de transações envolvendo cotas de fundos fechados fazem prever que as Cotas de emissão do Fundo não apresentarão liquidez satisfatória.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não havendo resgate de Cotas, a não ser pela liquidação do Fundo nos termos do Capítulo XVII ou com o término do Prazo de Duração. Assim, o Cotista não terá liquidez em seu investimento, exceto (i) por ocasião das amortizações, desde que haja recursos disponíveis para tanto, ou (ii) se houver interessados em adquirir as Cotas. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio, se o preço praticado na alienação for inferior ao valor das Cotas.

(iii) Riscos de Concentração

O Fundo poderá aplicar até 100% de seu Patrimônio Líquido em ativos de emissão de uma Companhia Investida, a qual, caso venha a ter uma performance financeira insatisfatória, poderá comprometer os resultados da carteira do Fundo. Além disso, o Fundo destinará os recursos captados exclusivamente para investimento na Companhia Investida, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo dependerão integralmente dos resultados decorrentes do sucesso do Projeto administrado pela Companhia Investida.

(iv) Riscos de Mercado

Os ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços ou liquidez em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil, quanto no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços desses ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços, sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

A precificação dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas no Regulamento e na regulamentação em vigor. Por sua vez, os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo terão seu valor de mercado apurado com base na metodologia utilizada pelo Custodiante para a marcação a mercado dos diversos ativos que compõem as carteiras de seus clientes ("Manual de Marcação a Mercado"), critérios estes atualizáveis periodicamente, aceitos pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, e aplicáveis aos fundos de investimento. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações no valor dos ativos do Fundo, resultando em aumento ou redução no valor de suas Cotas.

(v) Riscos de Crédito

Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal ou gerar e distribuir rendimentos - inclusive dividendos e juros sobre capital próprio referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. Adicionalmente, o Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as transações com Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador da Gestora e/ou do Custodiante, das respectivas afiliadas ou de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Igualmente, nenhuma das pessoas acima promete ou assegura ao Cotista qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em Cotas. Desse modo, os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da Companhia Investida, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho econômico também está sujeito a riscos.

(vi) Risco de Descontinuidade

No Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, Gestor ou pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(vii) Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo e a Companhia Investida e seus investimentos estão sujeitos aos efeitos da política econômica e medidas macro prudenciais praticadas pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro e imobiliário brasileiro que poderiam ser atingidos por: (i) aumento das taxas de juros que podem influenciar de maneira significativa a demanda por imóveis residenciais e comerciais ou eventualmente elevar os custos financeiros da Companhia Investida e de seus investimentos imobiliários; e (ii) aumento da inflação, em especial o INCC, pode aumentar os custos de implementação dos Projetos. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. 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 do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação dos setores de atuação de cada Companhia Investida ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar sua rentabilidade.

(viii) Risco legal

O conjunto de informações que definem o modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de obrigações e deveres de parte a parte estipuladas por meio de contratos diversos considerando os termos da legislação atualmente em vigor. Por outro lado, o arcabouço legal do mercado de capitais brasileiro possui pouca maturidade e a sua tradição não está completamente consolidada, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver prejuízos aos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(ix) Riscos Acerca da Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de todas as etapas do investimento por meio do Fundo expõe os Cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão levar a perdas para os Cotistas. Esses riscos podem ter origem na simples realização do objeto do Fundo, assim como em motivos alheios à vontade do Administrador ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, alterações nas regras aplicáveis aos ativos, quaisquer mudanças impostas aos ativos, alterações na política econômica, decisões judiciais, dentre outras. Embora o Administrador gerencie os riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

(x) Riscos de Morosidade do Judiciário

O Fundo e a Companhia Investida poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas ao desenvolvimento de suas atividades. Por outro lado, a reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, pode afetar a solução dos conflitos que poderão não ser alcançados em tempo minimamente razoável. Além disso, não é possível assegurar que o Fundo ou as Companhia Investida terão êxito em suas demandas. Portanto, não há como medir antecipadamente o resultado das eventuais demandas e, consequentemente, o efeito na rentabilidade dos Cotistas.

(xi) Risco da Extensa Legislação no setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, construção, locação e alienação de imóveis. Dessa forma, o desenvolvimento dos Projetos poderá estar condicionado, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e de uso e ocupação do solo urbano e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Regulamento poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e da Companhia Investida. Adicionalmente, existe a possibilidade de as normas e os instrumentos de planejamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do Projeto a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. As atividades e os resultados do Fundo e da Companhia Investida, em caso desses eventos, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xii) Riscos de Construção

O cumprimento do objeto social da Companhia Investida está vinculado às atividades de construção civil, as quais, apesar de não serem atividades diretamente executadas pela Companhia Investida, têm impacto direto sobre o resultado do investimento, seja na forma de custos, seja na forma de qualidade ou prazos. O tempo necessário para o desenvolvimento de um Projeto pode se estender por problemas na construção, bem como em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos, o que pode atrasar a geração de receita do Projeto. O aumento de custos de obras pode ocorrer devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra, impactando na geração de receita do Projeto. Não existe garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de

construção assinados, o que pode comprometer a rentabilidade das cotas do Fundo.

(xiii) Riscos de Sinistro

Quando aplicável, os Projetos serão segurados através de apólices, contratadas pela construtora responsável pela execução das obras e pela Companhia Investida, conforme o caso. Não há garantia que as apólices contratadas eliminarão a totalidade dos riscos associados ao desenvolvimento dos Projetos No caso de algum sinistro envolvendo um Projeto, os recursos obtidos em função do seguro poderão não ser suficientes para a total reparação dos danos sofridos e poderão comprometer a rentabilidade dos Projetos e, portanto, o valor da cota do Fundo.

(xiv) Riscos Ambientais e Arqueológicos

Há o risco que ocorram problemas ambientais ou questões arqueológicas durante o desenvolvimento do Projeto, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações, os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário ou custos de escavação diferenciados acarretando assim na perda de substância econômica do ativo imobiliário.

(xv) Risco de Alavancagem da Companhia Investida

A Companhia Investida poderá eventualmente procurar alternativas de alavancagem no mercado, seja na forma de securitização de recebíveis seja em qualquer outra forma, que servirão basicamente para distribuir dinheiro aos Cotistas. O objetivo é elevar a rentabilidade do investimento; entretanto as condições de mercado podem sofrer alterações ou mesmo haver algum tipo de descasamento. A ocorrência de eventos adversos poderá impactar o fluxo de caixa e mesmo a rentabilidade do investimento com efeito no valor das cotas do Fundo.

(xvi) Riscos Relacionados à Companhia Investida

Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório da Companhia Investida, não há garantias de (i) bom desempenho da Companhia Investida, (ii) solvência da Companhia Investida e (iii) continuidade da atividade da Companhia Investida. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Cotas. Não obstante a diligência e o cuidado do Administrador, os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia Investida, como dividendos, juros sobre capital próprio e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência ou mau desempenho operacional da Companhia Investida, ou, ainda, em decorrência de 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. O Fundo participará do processo decisório da Companhia Investida. Desta forma, caso a Companhia Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Companhia Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade dos Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo. Os investimentos do Fundo serão feitos em uma companhia fechada, a qual, embora tenha de adotar as práticas de governança indicadas neste Regulamento, não está obrigada 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 da Companhia Investida e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das Cotas.

(xvii) Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas Adicionais de Capital

Estão programadas chamadas futuras de capital, de forma que o Fundo integralize capital na Companhia Investida para que essa honre seus compromissos. Todavia, não há como garantir que todos os cotistas do Fundo integralizarão capital conforme a chamada de capital feita pelo Administrador, ficando o Fundo dessa forma, em um primeiro momento, com menos recursos do que o esperado. Tal situação pode prejudicar a Companhia Investida, que poderá não honrar compromissos assumidos, acarretando em custos não previstos, ou mesmo em demandas judiciais, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade dos Cotistas.

(xviii) Risco de Insuficiência de Recursos

Eventos adversos como o não cumprimento dos contratos ou mesmo o cenário macroeconômico mais adverso, poderão fazer com que o Fundo precise de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. O Regulamento garante aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

(xix) Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de acionista da Companhia Investida, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Projetos. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xx) Riscos Provenientes do Uso de Derivativo

O Fundo pode realizar operações com derivativos, somente com o objetivo de proteger posições à vista, até o limite dessas, conforme indicado no Artigo 30, parágrafo segundo. A realização de operações pelo Fundo no mercado de derivativos pode ocasionar variações no Patrimônio Líquido, que levem a perdas patrimoniais, com efeito negativo sobre a rentabilidade das Cotas. Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas, se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

(xxi) Risco da Gestão Compartilhada do Fundo

Determinados atos de gestão do Fundo serão compartilhados entre o Administrador e a Gestora, e, embora as regras de compartilhamento de gestão tenham sido concebidas para harmonizar as visões dos cogestores,

este fator poderá prejudicar a tomada de decisões em determinadas circunstâncias, impactando negativa na performance do Fundo.

(xxii) Risco do Setor Alvo

A Companhia Investida, será, necessariamente, envolvida na atividade de desenvolvimento imobiliário. O Setor Alvo é sujeito a diversos riscos, descritos nos parágrafos a seguir:

Parágrafo Primeiro. Risco Geral do Setor Alvo: Não há garantia quanto ao desempenho das atividades desenvolvidas no âmbito do Setor Alvo e tampouco certeza de que o desempenho da Companhia Investida acompanhe pari passu o desempenho médio desse setor.

Parágrafo Segundo. Risco de Desapropriação dos Imóveis: Os imóveis da Companhia Investida poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Nesta hipótese, o risco a que o Fundo estará sujeito poderá ser em relação ao valor da indenização que será recebida pela Companhia Investida ser inferior ao valor de mercado do respectivo imóvel e à eventual paralisação das atividades da companhia afetada devido à desapropriação de mencionado imóvel. Ocorrendo a desapropriação total de qualquer imóvel, eventual locação sobre ele incidente resolvida de pleno direito, não cabendo qualquer multa ou indenização para o respectivo locatário.

Parágrafo Terceiro. Risco de Variação de Mercado: O Setor Alvo pode sofrer variações de mercado com relação aos preços cobrados para a locação, arrendamento ou alienação de imóveis e/ou espaços, se aplicável à respectiva atividade imobiliária conduzida pela Companhia Investida. As previsões de precificação do aluguel, arrendamento, ou alienação estão baseadas em custos cobrados pela concorrência e podem variar significativamente dependendo da localização, da economia, da inflação e de outros fatores. Para cumprir as previsões de precificação e assim, manter a ocupação, pode ser necessário trabalhar com promoções, diminuindo o preço médio previsto de cada imóvel e/ou espaço.

Parágrafo Quarto. Risco Tributário: Caso a atividade da Companhia Investida no Setor Alvo seja interpretada como subordinada a outras normas diversas da legislação que trata da tributação das atividades imobiliárias, o resultado das Companhia Investida poderá ser afetado negativamente.

Parágrafo Quinto. Risco na Aquisição dos Imóveis: Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal de imóveis adquiridos pela Companhia Investida, bem como eventos que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação a tais imóveis, poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Tais impactos podem prejudicar o título aquisitivo do imóvel pela Companhia Investida, podendo gerar a perda ou restrição de uso do imóvel pela Companhia Investida.

Parágrafo Sexto. Risco de Aquisição de Imóvel com Contingências Identificadas: Podem ser adquiridos pela Companhia Investida, imóveis com contingências identificadas. Caso a solução prevista para a contingência seja mais custosa do que o valor previsto, poderá ocorrer a diminuição ou negativação do fluxo da operação pela Companhia Investida e, por consequência, para o Fundo. Ainda, caso a correção da contingência

identificada não seja possível, poderá resultar na perda do imóvel pela Companhia Investida, causando a perda do investimento e da receita referente ao referido imóvel.

Parágrafo Sétimo. Risco de Atraso na Aprovação e na Conclusão dos Empreendimentos Imobiliários: Eventual atraso relevante na aprovação e na conclusão de obras dos imóveis da Companhia Investida poderá afetar o recebimento dos aluguéis e encargos locatícios pela Companhia Investida e, consequentemente, a distribuição de dividendos e quaisquer outros resultados em favor do Fundo.

Parágrafo Oitavo. Risco de Performance e Não Cumprimento de Orçamento Preestabelecido: Os ativos que irão compor a carteira do Fundo deverão ser construídos ao longo do Período de Investimento. Para tanto serão contratadas empresas especializadas para realizar a construção do empreendimento imobiliário. Caso as empresas especializadas contratadas, por qualquer motivo, seja por dolo, culpa, caso fortuito ou força maior, não consigam concluir a construção do empreendimento imobiliário dentro do prazo e do orçamento preestabelecidos, o Fundo poderá não atingir a rentabilidade alvo.

Parágrafo Nono. Risco Relacionado à Velocidade de Venda, Locação ou Arrendamento dos Empreendimentos Imobiliários: Uma vez construído, eventual empreendimento imobiliário desenvolvido pela Companhia Investida poderão ser objeto de locação ou alienação. Caso não ocorra a alienação, locação ou arrendamento do empreendimento imobiliário, referida demora ou a não concretização de alienação, locação e/ou arrendamento nos preços previstos pela Companhia Investida poderá resultar em retornos sobre os investimentos inferiores ao previstos.

Parágrafo Décimo. Risco de Inadimplência: A inadimplência, de qualquer natureza, dos locatários, arrendatários e/ou adquirentes dos imóveis da Companhia Investida pode gerar a diminuição da renda prevista para as Companhia Investida, na medida em que os remédios para reaver os prejuízos gerem deficiências econômicas nos respectivos procedimentos de execução extrajudicial ou judicial. Adicionalmente há o risco de necessidade de despejo dos locatários inadimplentes ou reintegração de posse dos imóveis, conforme o caso, podendo gerar custos adicionais para a Companhia Investida, sendo que até a conclusão do despejo e/ou da reintegração de posse os imóveis ficarão indisponíveis para novas locações e/ou venda.

Parágrafo Décimo Primeiro. Risco de decisões judiciais desfavoráveis: Risco de eventual decisão judicial que (i) não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições dos contratos de locação do(s) imóvel(is) da Companhia Investida e/ou (ii) determine que os termos e condições dos contratos de locação do(s) imóvel(is) da Companhia Investida e/ou das Sociedades Controladas sejam subordinadas a outras normas diversas da legislação que trata da locação de imóveis, o que poderá afetar negativamente o fluxo dos créditos imobiliários ou mesmo descaracterizá-los

(xxiii) Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates

significativos, os quais, casos materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas Cotas.

8 Emissão, resgate e amortização de cotas

(a) Emissão de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, assumem a forma nominativa e têm seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo ao final de cada dia. O valor das cotas é calculado diariamente, inclusive para fins de subscrição de novas cotas após a subscrição inicial.

O patrimônio inicial mínimo para funcionamento do Fundo é de R$ 55.000 sendo formado por cotas emitidas. O valor unitário inicial de cada cota foi de R$ 1.

Independentemente do Compromisso de Investimento assumido, os Cotistas respondem por eventual Patrimônio Líquido negativo do Fundo, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e do Gestor no exercício de suas funções.

No período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025 não houve emissão de novas cotas (R$ 1.593 no período de 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e R$ 644 no exercício findo em 29 de fevereiro de 2024).

(b) Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou pela liquidação antecipada do Fundo.

(c) Amortização de cotas

As cotas poderão ser amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, na liquidação total ou parcial dos investimentos do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação poderá, conforme decisão da Assembleia Geral.

Nos períodos de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025, 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e exercício findo em 29 de fevereiro de 2024 não houve amortização de cotas.

9 Remuneração da Administradora

Pela prestação dos seus serviços, a Administradora, o Custodiante e a Gestora cobram uma remuneração em montante equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração é provisionada diariamente e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, subsequente ao dos serviços prestados, sendo o seu cálculo realizado em base *pro rata die*, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

O Administrador recebe pela prestação dos serviços de administração ao Fundo, a remuneração equivalente a 0,065% (sessenta e cinco milésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido diário do Fundo.

A Gestora recebe, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração equivalente a 0,63% (sessenta e três centésimos por cento), calculada sobre o patrimônio líquido diário do Fundo.

O Custodiante recebe, pela prestação dos serviços ao Fundo, remuneração anual máxima equivalente a 0,055% (cinquenta e cinco milésimos por cento) do patrimônio líquido diário do Fundo, fazendo ainda jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo que, na insuficiência do Patrimônio Líquido, referidos valores serão arcados pelo Fundo por meio de nova chamada de capital aos Cotistas.

No período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025 a despesa de taxa de administração foi de R$ 584 (R$ 96 no período de 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e R$ 328 em no exercício findo em 29 de fevereiro de 2024), registradas nas Demonstrações do Resultado nas contas ”Remuneração da Administração” e “Serviços contratados pelo Fundo”.

10 Transações com partes relacionadas

No período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

(a) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de gestão	226	Tivio Capital DTVM S.A.	Gestora
Taxa de controladoria	325	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de escrituração de cotas	15	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de custódia	108	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de administração	18	BEM DTVM Ltda.	Administradora

(b) Ativo de emissão com parte relacionada

Operação	Saldo	Instituição	Relacionamento
Conta corrente	1	Banco Bradesco S.A.	Administradora

11 Encargos e despesas debitados ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e os seus respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025 no valor de R$ 48.517 (R$ 47.520 no período de 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024 e R$ 42.830 no exercício findo em 29 de fevereiro de 2024) é o seguinte:

	Período de 8/06/2024 a 28/02/2025	% sobre PL Médio	Período de 01/03/2024 a 07/06/2024	% sobre PL Médio	Exercício Findo em 29/02/2024	% sobre PL Médio
Despesas de Publicações						
- ANBIMA	3	-	-	-	-	-
Despesas Sistema Financeiro						
- Taxa de custódia	108	0,22	38	0,08	-	-
- Taxa de fiscalização – CVM	6	0,01	11	0,02	13	0,03
Despesas Serviços Técnicos especializados						
- Despesa de Auditoria	57	0,12	46	0,10	233	0,54
- Despesas diversas	33	0,07	8	0,01	10	0,02
Despesas Taxa de Administração do Fundo						
- Despesas de Taxa de Administração	18	0,04	69	0,15	233	0,54
- Despesa de Taxa de Controladoria	325	0,67	-	-	-	-
- Despesa de Taxa de Gestão	226	0,47	27	0,06	95	0,22
- Despesa de Taxa de Escrituração	15	0,03	-	-	-	-

12 Tributação

Imposto de renda

De acordo com a Lei nº 11.312/06, os rendimentos auferidos pelos cotistas no resgate ou amortização de cotas dos Fundos de Investimento em Participações, inclusive quando decorrentes da liquidação do Fundo, ficam sujeitos ao imposto de renda na fonte à alíquota de 15% incidente sobre a diferença positiva entre o valor de resgate ou de amortização e o custo de aquisição das cotas.

Da mesma forma estão sujeitos à tributação do imposto de renda, utilizando-se à mesma alíquota, os rendimentos auferidos pelos cotistas quando da distribuição de valores pelo Fundo.

Os cotistas residentes ou domiciliados no exterior estão sujeitos à alíquota de 0% na retenção do imposto de renda na fonte, desde que detenham, isoladamente e em conjunto com partes ligadas conforme definido na referida Lei, até 40% das cotas do Fundo, e desde que não sediados em países que não tributem a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20%.

A forma de apuração e retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor.

13 Custódia dos títulos em carteira

As ações sem cotação em bolsa de valores ou mercado organizado têm registro escritural no livro de acionista da respectiva empresa emissora e o controle das cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo está sob responsabilidade dos Administradores dos fundos investidos, ou de terceiros por ela contratados.

14 Rentabilidade

As rentabilidades nos períodos/exercício foram as seguintes:

Período	Valor da cota (R$)	Rentabilidade (%)
Período de 8 de junho de 2024 a 28 de fevereiro de 2025	297,473010	(13,53)
Período de 1º de março de 2024 a 7 de junho de 2024	344,015160	(0,40)
Exercício findo em 29 de fevereiro de 2024	345,412464	9,61

O Fundo não possui índice de mercado diretamente relacionado à rentabilidade do mesmo.

A rentabilidade obtida pelo Fundo no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos.

15 Contrato de prestação de serviços de controladoria e custódia

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A., para prestar serviços de custódia, controladoria, contabilidade de ativos da carteira do Fundo e tesouraria, relativos a este Fundo, de acordo com as normas Legais e Regulamentares.

16 Demandas judiciais

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

17 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no período, não observou a contratação de serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Alteração estatutária

Em assembleia geral extraordinária realizada em 03 de junho de 2024, foram aprovadas as seguintes deliberações:

a) transferência da administração fiduciária do Fundo, da Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., para a BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;

b) substituição do prestador de serviço de escrituração, custódia, tesouraria e controladoria dos ativos financeiros do Fundo para o Banco Bradesco S.A.;

c) A alteração do Artigo 31 do Regulamento a fim de autorizar o investimento de até 10% (dez por cento) em: (i) cotas de emissão de fundos classificados como "Renda Fixa", inclusive aqueles administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, considerados como de alta liquidez; (ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de emissão do Tesouro Nacional e do Banco Central do Brasil ou (iii) certificados de depósito bancário das 5 (cinco) maiores instituições financeiras brasileiras em termos de ativos, incluindo a Administradora, conforme dados do Banco Central do Brasil;

d) A adaptação do Regulamento do Fundo ("Regulamento") ao padrão do Novo Administrador e consolidação do Regulamento.

A transferência da administração, escrituração, custódia, tesouraria e controladoria dos ativos financeiros do Fundo, foi efetivada no fechamento das operações do dia 07 de junho de 2024.

19 Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 ("RCVM 175/2022") que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 578. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

20 Informações adicionais

Contador:
Ricardo Ignácio Rocha
CRC 1 SP 213357/O-6-T-PR

Diretor responsável:
Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira