N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

MALTA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

CNPJ: 54.408.071/0001-57

Administrado pela Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda.

CNPJ: 47.982.937/0001-73

DATA BASE
28/02/2025 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Demonstração da posição financeira	7
Demonstração do resultado e do resultado abrangente do exercício	8
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Ao cotista e à administradora do

MALTA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

Administrado pela Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda.
São Paulo, SP

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Malta Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 28 de fevereiro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, do resultado abrangente, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção de Opinião

Em 28 de fevereiro de 2025 o Fundo possuía investimentos nas companhias "CBO Tower Empreendimento Imobiliário Ltda." e "TS-2 Alpha Desenvolvimento Imobiliário Ltda", que juntas somam R$ 82.801 mil, representando 98,94% do patrimônio líquido do fundo, e registrou resultado por equivalência patrimonial no montante de R$ 23.607 mil. Até a data de emissão deste relatório, as demonstrações contábeis auditadas das companhias referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não haviam sido divulgadas. Como consequência, não nos foi possível, nem por testes alternativos, concluir sobre a adequação do saldo dos investimentos, do resultado registrado, nem sobre eventuais distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 28 de fevereiro de 2025.

Ênfase

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMPARATIVAS

Conforme nota explicativa número 1, o fundo iniciou suas atividades em 23 de maio de 2024, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas com outros períodos.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência do assunto descrito na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

Blumenau - SC, 28 de julho de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Malta Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 54.408.071/0001-57

(Administrado pela Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda. CNPJ: 47.982.937/0001-73)

Demonstração da Posição Financeira em 28 de fevereiro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	Quantidades	28/02/2025	% sobre o Patrimônio líquido
Circulante			**895**	**1,07**
Caixa e equivalente de caixa	4		**895**	**1,07**
Disponibilidades	4		**895**	**1,07**
Banco conta movimento			895	1,07
Valores a receber			**4**	**-**
Taxa de fiscalização CVM			4	-
Realizável a longo prazo			**82.801**	**98,94**
Participações em companhias investidas	5	**49.645.588**	**82.801**	**98,94**
CBO Tower Empreendimento Imobiliário Ltda.		9.070.000	25.299	30,23
TS2 - Alpha Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		40.575.588	57.502	68,71
Total do ativo			**83.700**	**100,01**
Passivo				
Circulante			**14**	**0,01**
Outras obrigações			**14**	**0,01**
Taxa de administração			14	0,01
Total do passivo			**14**	**0,01**
Patrimônio líquido			**83.686**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido			**83.700**	**100,01**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malta Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 54.408.071/0001-57

(Administrado pela Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda. CNPJ: 47.982.937/0001-73)

Demonstração do Resultado e do Resultado Abrangente do Período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 28 de fevereiro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	Período de 23/05/2024 a 28/02/2025
Ações de companhias fechadas		**34.051**
Resultado de equivalência patrimonial	5.a	23.607
Dividendos		10.444
Despesas		**(1.315)**
Taxa de administração	9/10	(139)
Serviços contratados pelo fundo	10	(1.000)
Taxa de fiscalização CVM	10	(12)
Despesas tributárias	10	(159)
Outras despesas	10	(5)
Resultado do período		**32.736**
Outros resultados abrangentes		-
Resultado abrangente do período		**32.736**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malta Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 54.408.071/0001-57

(Administrado pela Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda. CNPJ: 47.982.937/0001-73)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 28 de fevereiro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Amortizações de cotas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 23 de maio de 2024		-	-	-	-
Integralizações de cotas	12	50.985	(35)	-	50.950
Resultado do período		-	-	32.736	32.736
Saldos em 28 de fevereiro de 2025		**50.985**	**(35)**	**32.736**	**83.686**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malta Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 54.408.071/0001-57

(Administrado pela Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda. CNPJ: 47.982.937/0001-73)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 28 de fevereiro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 23/05/2024 a 28/02/2025
Fluxos de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	(124)
Serviços contratados pelo fundo	(1.000)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(15)
Pagamento de despesas tributárias	(159)
Demais pagamentos	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.303)**
Fluxos de caixa das atividades de investimentos	
Aquisições de participações de ações de companhias fechadas	(59.195)
Recebimento de Dividendos	10.444
Caixa líquido das atividades de investimentos	**(48.751)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos	
Recebimentos de integralização de cotas	50.985
Amortização de cotas	(35)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**50.950**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**895**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	895
Saldo de variação liquida de caixa e equivalentes de caixa	**895**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Malta Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo"), foi constituído em 20 de março de 2024 e iniciou suas atividades em 23 de maio de 2024, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em classe única. É um fundo de investimento em participações da categoria Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, regido pelo regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que são aplicáveis, em especial a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 28 de dezembro de 2022, e pelo Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros.

A Classe tem como objetivo obter retornos significativos e valorização de capital a longo prazo por meio de investimento em Valores Mobiliários, conforme abaixo definido, de emissão de uma ou mais companhias abertas ou fechadas brasileiras, bem como sociedades limitadas, constituídas no Brasil ou no exterior (as quando referidas anteriormente ao investimento pelo Fundo, ou após receberem qualquer aporte de recursos do Fundo), participando do processo decisório das Companhias Investidas na qualidade de acionista controlador, seja isoladamente ou participando do bloco de controle, ou na qualidade de acionista relevante, exercendo efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, observados os termos e condições do Regulamento.

A Classe tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas por meio da aquisição de ações, bônus de subscrição, debêntures simples, notas comerciais e outros títulos e Valores Mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas, abertas ou fechadas, bem como títulos, contratos e valores mobiliários representativos de crédito ou participação das Companhias Investidas. A Classe do Fundo se classifica como Multiestratégia por admitir o investimento em diferentes portes de Companhias Investidas.

A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim entendidos como as pessoas naturais ou jurídicas, residentes ou não-residentes, que se enquadrem no conceito definido da Resolução CVM nº 30/11, conforme alterada. O valor mínimo de investimento de cada cotista no

Fundo deverá corresponder a R$ 1.000 no momento da subscrição das cotas do Fundo.

A gestão de riscos do administrador tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa n° 6.

A Instrução CVM nº 579 de 30 de agosto de 2016 ("ICVM nº 579"), classifica os Fundos de Investimento em Participações em duas diferentes categorias: entidades de investimento ou não entidade de investimento.

A administração do Fundo, com base na Instrução CVM n° 579, avaliou e classificou o Fundo como "não entidade de investimento" e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações contábeis individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis as entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma, como segue:

- O Fundo não é revestido pelas características do rol do art. 4º e 5º da Instrução CVM nº 579, e sim consubstanciado, como sua principal característica, o investimento em companhia na qual o principal investidor possui o controle acionário da empresa investida e, relativamente contrário ao item III, do artigo 5º, que determina que o cotista não deve ter influência ou participação nas entidades investidas. Desta forma e pelas razões explanadas trata-se de "Não entidade investimento".

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

2. Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, especificamente nas Resolução

CVM nº 175/23 e Instrução CVM nº 579/16, e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores mobiliários (CVM).

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

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

As demonstrações financeiras referentes ao período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025, razões pelas quais não são comparativas, e foram aprovadas pela Administração em 22 de julho de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b. Caixa e equivalentes de caixa

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 insignificante risco de mudança de valor, com prazo de resgate não superior a 90 dias a partir da data de aplicação, e que são utilizados para o atendimento de compromissos de curto prazo.

c. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. **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 efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii. **Títulos mantidos até o vencimento** - incluem os títulos e valores mobiliários 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, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- O fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos, definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos Fundos de investimento;

- Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do fundo, classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação; e

- Para o Fundo investir em cotas de outro fundo de investimento, que classifique títulos valores mobiliários da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento, é necessário que sejam atendidas, pelo cotista do Fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas. O Fundo não classifica os títulos e valores mobiliários na categoria de mantidos até o vencimento.

O Fundo não classificou os títulos e valores mobiliários na categoria de mantidos até o vencimento.

d. Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

e. Cotas de companhias fechadas

As cotas de companhias fechadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial por meio das demonstrações financeiras da investida, conforme Instrução CVM 579/16. Os efeitos da mudança do valor da equivalência patrimonial são refletidos no resultado do exercício.

Adicionalmente, para as cotas de companhias no exterior, o efeito da variação cambial na conversão dos investimentos efetuados no exterior é contemplado no resultado de equivalência patrimonial.

f. Obrigações e julgamentos ou estimativas

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

Caixa e equivalente de caixa	28/02/2025
Banco conta movimento	895
Total	**895**

5. Cotas de companhias fechadas

O Fundo possui investimento em participação no capital social de empresa sem cotação em Bolsa de Valores, conforme demonstrado abaixo:

Companhia	Valor em 28/02/2025
CBO Tower Empreendimento Imobiliário Ltda.	25.299
TS2 - Alpha Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	57.502
Total	**82.801**

- **CBO Tower Empreendimento Imobiliário Ltda**.

A CBO Tower Empreendimento Imobiliário Ltda., é uma sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.276.238/0001-19, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35221949495, neste ato representada em conformidade com o seu Contrato Social ("Brickell" e, quando em conjunto com TS-2 Alpha, "Sociedades");

- **A TS2 – Alpha Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**

A TS2 – Alpha Desenvolvimento Imobiliário é uma sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85, conjunto 242, sala 43, Condomínio Tower Bridge Corporate, CEP 04576 010, inscrita no CNPJ sob o nº 08.074.662/0001-18, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35220668271, neste ato representada em conformidade com o seu Contrato Social ("TS-2 Alpha");

(a) Conforme Contrato de Venda e Compra de Quotas Representativas do Capital Social da TS-2 Alpha Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e da

Brickell Tower Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 27 de outubro de 2023, a) as Sócias da TS-2 Alpha são, as únicas titulares, da totalidade das 40.575.588 (quarenta milhões, quinhentos e setenta e cinco mil quinhentos e oitenta e oito) quotas representativas do capital social da TS-2 Alpha, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), as quais correspondem ao valor total de R$40.576 (quarenta milhões, quinhentos e setenta e cinco mil quinhentos e oitenta e oito reais), e que se encontram subscritas e totalmente integralizadas;

(b) As Sócias da Brickell são, as únicas titulares, da totalidade das 9.070.000 (nove milhões e setenta mil) quotas representativas do capital social da Brickell, as quais correspondem ao valor total de R$9.070 (nove milhões e setenta mil reais), e que se encontram subscritas e totalmente integralizadas;

- Conforme Primeiro Aditivo ao Contrato de Compra e Venda de Quotas, Termo de Fechamento e Outras Avenças, celebrado em 27 de maio de 2024 entre o Fundo as Sócias da TS-2 Alpha em conjunto com as Sócias da Brickell, e, ainda, na qualidade de partes intervenientes anuentes as companhias TS2 – Alpha Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e a Brickell Tower Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Considerando que em 27 de outubro de 2023, Vendedoras e Nasser Fares, com a anuência das Sociedades, celebraram o Contrato de Venda e Compra de Quotas Representativas do Capital Social da TS-2 Alpha Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e da Brickell Tower Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Contrato"), tendo por objeto regular os termos e condições pelos quais as Vendedoras se obrigaram a vender ao Nasser Fares (ou a veículo integralmente controlado por ele), que se obrigou a adquirir, uma vez superadas a Condição Precedente, a totalidade das quotas representativas do capital social das Sociedades TS-2 Alpha e Brickell de titularidade das Vendedoras, as quais se encontram subscritas e totalmente integralizadas (em conjunto, "Quotas");

(i) As Sociedades TS-2 Alpha e Brickell são as únicas incorporadoras do empreendimento Castelo Branco Office Park ("CBOP"), que é objeto da matrícula "mãe" nº 144.676, do Registro de Imóveis de Barueri/SP,

tendo já sido concluída a construção e instituído parcialmente o condomínio em relação aos setores condominiais/torres, sendo que, exceto pelas Áreas Técnicas de Geração de Energia, os demais setores condominiais/torres com construção concluída do CBOP já foram alienados ou tiveram a venda compromissada a terceiros;

(ii) Titulares do domínio útil, na proporção de 84% (oitenta e quatro por cento) para a TS-2 Alpha e 16% (dezesseis por cento) para a Brickell, da Área Remanescente, que possui a fração ideal de terreno, conforme os quadros da NBr 12.721, elaborados por engenheiro, constantes da Re-rat, de 56,0895% e área de terreno correspondente de 51.470,17 m² (já desconsiderando a área de 311.45 m2 a ser doada à Prefeitura de Barueri);

(iii) Titulares dos direitos de locadora de: (i) uma área externa à Torre 2 - Edifício Jatobá (quiosque Fran's Café), atualmente locada nos termos do Contrato de Locação Fran's Café, área esta que integra a Área Remanescente do CBOP; e (ii) uma área externa à Torre 2 - Edifício Jatobá, atualmente locada conforme Contrato de Locação Restaurante Azul, área esta que também integra a Área Remanescente do CBOP;

(iv) O Sr. Nasser Fares é o beneficiário final do Fundo e o indicou como veículo por ele escolhido para realizar o Fechamento da operação de venda e compra de Quotas previsto no Contrato;

(v) Pagamento, pelo Fundo às Vendedoras, por meio de TED às Sócias da Brickell e de fechamento de contratos de câmbio às Sócias da TS-2 Alpha, do valor total de R$49.740, corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, desde 22/01/2024 até a presente data, na proporção que cada uma das Sócias da TS-2 Alpha e da Brickell é titular das Quotas emitidas pela respectiva Sociedade, sendo certo que: (i.1) os comprovantes de transferência valerão como recibos de pagamento, (i.2) somente após a devida compensação bancária e envio da tela de confirmação do fechamento e envio de câmbio e transferência, será considerada como dada a quitação pela Vendedora respectiva ao Comprador do valor relativo à parte que lhe cabe do Preço previsto no Contrato e encargos;

As sociedades TS-2 Alpha e Brickell são titulares dos direitos de locadora de:

(i) uma área externa à Torre 2 - Edifício Jatobá (quiosque Fran's Café), atualmente locada nos termos do Contrato de Locação Fran's Café, área esta que integra a Área Remanescente do CBOP; (ii) uma área externa à Torre 2 - Edifício Jatobá, atualmente locada conforme Contrato de Locação Restaurante Azul (ii), do Contrato, área esta que também integra a Área Remanescente do CBOP; e (iii) uma área (espaço) para administração e operação de estacionamento de veículos, atualmente locada nos termos do Contrato de Locação de Área para Administração e Operação de Estacionamento celebrado em 15/02/2013 e aditado em 20/06/2017, 09/05/2018, 11/12/2018 e 20/03/2019, atualmente em vigor, com a sociedade Park One Estacionamentos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 16.870.311/0001-41, está na qualidade de locatária ("Contrato de Locação Estacionamento"), área esta que integra a Área Remanescente do CBOP. Tendo em vista que o Contrato de Locação Fran's Café, o contrato de Locação Restaurante Azul e o Contrato de Locação Estacionamento estabelecem que o pagamento do aluguel deverá ser realizado no mês subsequente ao da locação das respectivas áreas por meio de transferência para as contas bancárias de titularidade da TS-2 Alpha e Brickell, fica, desde já, acordado entre as Partes que as Sociedades/Fundo deverão transferir, para as contas bancárias das Vendedoras, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do efetivo recebimento das locatárias, os valores líquidos de tributos recebidos relativos ao aluguel pela locação das referidas áreas durante os dias do mês de maio de 2024 que antecedem à presente Data de Fechamento, isto é, referente a 27 (vinte e sete) dias de locação das áreas.

Existem 2 (dois) débitos em aberto do Condomínio Castelo Branco Office Park, inscrito no CNPJ 12.846.012/0001-10 ("CBOP") com a TS-2 Alpha, cada qual no valor de R$154, cujos vencimentos se deram em 15/04/2024 e 15/05/2024, referente à Locação de Central de Geração de Energia Elétrica (84% do valor total da locação de R$182 durantes os meses de março e abril de 2024, respectivamente (em conjunto, "Débitos em Aberto - CBOP"). Fica, desde já, acordado que, mediante o pagamento, pelo CBOP à TS-2 Alpha dos valores referentes a cada um dos Débitos em Aberto – CBOP, as Sociedades e o Comprador terão, solidariamente, a obrigação de pagamento às TS-2 Alpha do montante equivalente ao valor líquido de tributos recebido do CBOP.

O pagamento de cada um dos Débitos em Aberto – CBOP deverá ser feito pelas Sociedades/Fundo à TS-2 Alpha, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do efetivo recebimento.

No período findo em 28 de fevereiro de 2025 ocorreu a baixa da parcela final, gerando resultado negativo para o fundo no montante de R$ 9.455.

Equivalência patrimonial

Conforme descrito na nota explicativa Nº 1, o Fundo foi classificado como "não entidade de investimento" e em virtude disso, seus investimentos nas companhias investidas em 28 de fevereiro de 2025 foram avaliados pelo método de equivalência patrimonial, com resultado de R$ 23.607.

6. Fatores de riscos

Não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, e da estrita observância da política de investimento definida no Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis a sua administração e gestão, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes às aplicações em fundos de investimento, os quais poderão ocasionar flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos que compõem a sua carteira, acarretando oscilações no valor da Cota.

A opção pela aplicação em fundos de Investimento apresenta alguns riscos inerentes às aplicações financeiras. Mesmo que o Fundo possua um tipo de risco preponderante, este poderá sofrer perdas decorrentes de outros riscos.

Os principais riscos são:

I - Risco de Mercado: os ativos dos fundos de investimento são contabilizados a valor de mercado, que é influenciado por fatores econômicos gerais e específicos como por exemplo ciclos econômicos, alteração de legislação e de política econômica, situação econômico-financeira dos emissores dos títulos, podendo, dessa forma, causar oscilações nos preços dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira, podendo levar a uma depreciação do valor da Cota desta Classe.

II - Risco de Crédito: caracteriza-se principalmente pela possibilidade de inadimplemento das contrapartes em operações realizadas com os fundos investidos ou dos emissores de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, podendo ocorrer, conforme o caso, perdas financeiras até o montante das operações contratadas e não liquidadas, assim como o valor dos rendimentos e/ou do principal dos títulos e valores mobiliários. O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos da Classe.

III - Risco de Liquidez: caracteriza-se principalmente pela possibilidade de redução ou mesmo inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira nos respectivos mercados em que são negociados, podendo a Gestora encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar esses ativos pelo preço e no tempo desejado.

IV - Risco de Concentração: nos termos do Regulamento, a Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em valores mobiliários de uma única companhia investida. A Classe e seus Cotistas poderão ficar expostos ao risco de performance de um único setor econômico o que poderá resultar em maior volatilidade do seu patrimônio líquido. Esta Classe poderá estar exposto à significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

V- Risco de Desenquadramento Tributário da Carteira: a Gestora envidará os maiores esforços para manter a composição da carteira do Fundo, adequada ao tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento tratamento tributário do Fundo e dos cotistas. No entanto, não há garantia de que este tratamento tributário será sempre aplicável ao Fundo devido a possibilidade de ser reduzido o prazo médio de sua carteira, em razão, entre outros motivos, da adoção de estratégias de curto prazo pela Gestora para fins de cumprimento da política de investimentos do Fundo e/ou proteção da carteira do Fundo, bem como de alterações nos critérios de cálculo do prazo médio da carteira dos fundos de investimentos pelas autoridades

competentes. O desenquadramento tributário da carteira da Classe pode trazer prejuízo aos cotistas.

VI - Risco Operacional da(s) Companhia(s) Investida(s): em virtude da participação na(s) Companhia(s) Investida(s), todos os riscos operacionais da(s) Companhia(s) Investida(s) poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais à Classe impactando negativamente a rentabilidade da Classe. Além disso, a Classe influenciará na definição da política estratégica e na gestão das Companhias Investidas. Dessa forma, caso determinada Companhia Investida tenha sua falência decretada e/ou caso haja desconsideração da personalidade jurídica da companhia investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da companhia investida poderá ser atribuída à Classe, o que poderá causar um impacto negativo no valor das Cotas.

VII - Risco de Derivativos: a Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para proteção patrimonial. No entanto, há a possibilidade de não se conseguir contratar tais operações, ou, ainda, de a outra parte não cumprir o contratado. Além disso, a realização de operações pela Classe no mercado de derivativos pode ocasionar variações no Patrimônio Líquido, que levariam a perdas patrimoniais à Classe e consequentemente aos seus Cotistas.

VIII - Risco de Investimento em Companhias Investidas Constituídas e em Funcionamento: a Classe poderá investir em Companhias Investidas que já estejam plenamente constituídas e em funcionamento. Desta forma, existe a possibilidade de tais Companhias Investidas: (a) estarem inadimplentes em relação ao pagamento de tributos federais, estaduais ou municipais; (b) estarem descumprindo obrigações relativas ao FGTS; (c) terem sido punidas com qualquer sanção restritiva de direito referente a condutas danosas ao meio ambiente, conforme o artigo 20 do Decreto nº 6.514, de 22 de julho de 2008; (d) se for o caso, estarem descumprindo as obrigações e restrições para a proteção do Bioma Amazônia impostas pelo Decreto nº 6.321, de 21 de dezembro de 2007. Dessa forma, dependendo da complexidade da questão e dos montantes envolvidos, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão ter significativas perdas patrimoniais decorrentes dos eventos indicados acima.

IX - Risco de Patrimônio Negativo: as eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

X - Transações com Partes Relacionadas: observada a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, a Classe poderá investir em companhias que invistam em Companhias Investidas nos quais a Gestora e/ou suas respectivas partes relacionadas participem como sócios e/ou investidores, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados das Companhias Investidas e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

XI - Restrições ao Resgate de Cotas e Liquidez Reduzida: a Classe, constituída sob a forma de condomínio especial fechado, não admite resgate de Cotas a qualquer momento. Dessa forma, um Cotista interessado em alienar suas Cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um adquirente para a sua participação. Os Cotistas poderão ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas quando desejarem e/ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Os Cotistas devem estar cientes de que a liquidez das Cotas de fundos de investimento em participações é considerada baixa.

XII - Liquidez Reduzida dos Ativos: caso a Classe precise se desfazer de parte ou da totalidade dos Ativos Financeiros ou Valores Mobiliários integrantes da carteira, especialmente no caso de Valores Mobiliários de emissão de companhias fechadas, ou de companhias abertas sem ou com pouca negociação, poderá não haver demanda por esses ativos ou somente haver demanda a preços reduzidos, em prejuízo do patrimônio da Classe, e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas. Além disso, como os investimentos da Classe deverão propiciar-lhe a sua efetiva participação no processo decisório das Companhias Investidas, a Classe estará sujeito às normas sobre vedação à negociação de Valores Mobiliários impostas às pessoas que têm acesso a informações sobre as Companhias Investidas. Assim, caso a Classe tenha acesso a informações sobre as Companhias Investidas, não poderá negociar os Valores Mobiliários de emissão das respectivas companhias até que tais informações sejam divulgadas.

XIII - Morosidade da justiça brasileira: o Fundo, a Classe e as Companhias Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos empreendimentos das Companhias Investidas, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo, a Classe e as Companhias Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos empreendimentos. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das Companhias Investidas e, consequentemente, os resultados do Fundo, Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

XIV - Ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: os resultados das Companhias Investidas estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados. Portanto, os resultados das Companhias Investidas estão sujeitos a situações atípicas que poderão, por conseguinte, gerar perdas ao Fundo, Classe e aos Cotistas;

XV - Propriedade das Companhia(s) Investida(s): apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelos Valores Mobiliários de emissão da(s) companhia(s) investida(s), a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre tais valores mobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Financeiros e valores mobiliários da carteira da Classe de modo não individualizado, no limite do Regulamento e da legislação em vigor, proporcionalmente ao número de Cotas que detém no Fundo.

XVI - Não Realização de Investimento pelo Fundo: os investimentos da Classe são considerados de longo prazo e o retorno do investimento na(s) companhia(s) investida(s) pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estarão disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejável à satisfação da Política de Investimento da Classe, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo não realização dos mesmos.

XVII - Ausência de Garantias: as aplicações na Classe não contam com garantia da Instituição administradora, da Gestora ou de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Igualmente, a Classe, o Fundo, a Administradora e a Gestora não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em Cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto. Inexistência de Garantia.

XVIII- Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos: a Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal 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 de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas 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 da Companhia(s) Investida(s) ou nos ativos integrantes da carteira da Classe ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade de sua carteira.

XIX – Riscos Diversos:

(i) **Risco Legal:** a RCVM 175 é um novo marco para indústria de fundos de investimento no Brasil, uma vez que promoveu importantes mudanças estruturas dos fundos de investimento com a criação das classes e subclasses de cotas, por exemplo. Toda essa nova dinâmica regulatória

dependerá de novo entendimento, não só pelo mercado financeiro, mas sobretudo pelos operadores do Direito, advogados, juízes, entre outros. Isso significa que decisões e manifestações equivocadas a respeito do Fundo e das Classes podem vir a serem pronunciadas, causando prejuízo às Classes e às Cotas. Além disso, mudanças nas leis, regulamentações ou entendimentos jurisprudências são, por várias vezes, modificados, e sendo assim tais mudanças podem vir a afetar negativamente as Classes e consequentemente os Cotistas.

(ii) **Interrupção dos Serviços pelos Prestadores Contratados pelo Fundo:** eventual interrupção da prestação de serviços pelos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive no caso de sua substituição, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento das Classes e do Fundo. Isso poderá levar a prejuízos à Classe e ao Fundo ou, até mesmo, à sua liquidação antecipada.

(iii) **Risco em Função do Registro Automático:** as ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, podem ser realizadas sob registro automático, portanto, as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela CVM. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro ordinário perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

(iv) **Risco de responsabilidade não limitada:** em decorrência da política de investimento adotada pelo Fundo, poderá ocorrer perda de capital investido. Essa perda poderá implicar a ocorrência de patrimônio líquido negativo e, consequentemente, na necessidade de aportes adicionais de recursos por parte dos Cotistas para a cobertura de eventuais prejuízos.

(v) **Outros Riscos:** as Classes e o Fundo também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora ou da Gestora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, inclusive, mas não limitada a,

criação de novas restrições legais ou regulatórias que possam afetar adversamente o Fundo, e alteração da política fiscal aplicável às Classes e ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos às Classes e aos Cotistas. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas, sem divisão em Subclasses, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da Classe Única do Fundo. O patrimônio do Fundo não conta, portanto, com cotas subordinadas ou com qualquer mecanismo de segregação de risco entre os titulares de Cotas.

Em virtude dos riscos descritos neste artigo, não poderá ser imputada a Administradora e/ou a Gestora qualquer responsabilidade, direta ou indireta, parcial ou total, por eventual depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos que o Fundo e seus cotistas venham a sofrer, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da Gestora em caso de inobservância da política de investimento ou dos limites de concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora e/ou Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos FGC.

A administração de risco tem como objetivo principal a transparência e a busca à aderência às políticas de investimento e conformidade à legislação vigente são suas principais metas. Os riscos que o Fundo pode incorrer são controlados e avaliados pela área de gerenciamento de risco, a qual está totalmente desvinculada da gestão. Embora o gerenciamento de riscos utilize as melhores práticas de mercado, isto não elimina a possibilidade de perda para o Fundo e para o investidor.

7. Política de distribuição de resultados

Os dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos nos valores mobiliários e outros ativos, serão incorporados ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025, o Fundo recebeu recursos a título de dividendos ou juros sobre capital próprio o montante de R$ 10.444.

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada à Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial ou envolverem opções e compra e venda de ações das Companhias Investidas com a finalidade de ajustar o preço de aquisição ou alienação como parte de estratégia de desinvestimento nos termos da RCVM 175.

No período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

9. Remuneração da administração

A Taxa de Administração da Classe corresponderá ao valor total de 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sob o total do Patrimônio Líquido da Classe.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dias úteis, e apropriada no primeiro dia útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

Independentemente dos valores mínimo e máximo, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 15, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta Cláusula não alcance tal valor.

Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

No período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025, foi apropriada a importância de R$ 139, a título de despesa com taxa de administração.

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxas e encargos sobre patrimônio líquido médio do período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025, foram:

Encargos debitados do fundo	Período de 23/05/2024 a 28/02/2025	% S/PL Médio
Patrimônio líquido médio	**50.013**	
Taxa de administração	139	0,28
Serviços contratados pelo fundo	1.000	2,00
Taxa de fiscalização CVM	12	0,02
Despesas Tributárias	159	0,32
Outras despesas	5	0,01
Total geral	**1.315**	**2,63**

11. Classe de cotas

O Fundo possuí apenas uma classe de cotas emitidas.

12. Subclasses, emissão, subscrição, integralização, distribuição de resultados, amortização, resgate e transferência das cotas

Subclasses: a Classe não será dividida em Subclasses, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da Classe Única do Fundo.

Emissão e Subscrição de Cotas: o valor unitário das Cotas será calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização ou resgate, sendo resultante da divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de

cotas da Classe, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, para os efeitos deste Anexo, o horário de fechamento dos mercados em que Classe atue Cota de Fechamento

A primeira emissão de Cotas da Classe será (i) de até 40.000 (quarenta mil) Cotas, com valor unitário de emissão de R$ 1, perfazendo o montante total de até R$40.000 e (ii) realizada de forma privada. As Cotas da primeira emissão da Classe serão distribuídas pela Administradora, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar os serviços de distribuição, nos termos da legislação em vigor.

O montante mínimo que deverá ser subscrito, no âmbito da primeira emissão, é de R$ 1.000, equivalente a 1.000 (mil) Cotas, sob pena de cancelamento. O prazo para subscrição das cotas constitutivas do patrimônio inicial mínimo estabelecido para funcionamento da Classe é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contado da respectiva data de registro do Fundo e/ou Classe na CVM. A Classe poderá entrar em funcionamento a qualquer tempo desde que: (i) sejam assinados Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o valor máximo de distribuição da primeira emissão informado no caput; (ii) decorrido o prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, e que tenham sido assinados Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o patrimônio inicial mínimo; ou (iii) a qualquer momento, durante 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias e, desde que tenham sido assinados Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o patrimônio inicial mínimo e desde que assim deliberado pela Administradora, ficando suspensa, a partir da data de deliberação, a distribuição das Cotas não subscritas.

Findo o prazo estabelecido no parágrafo anterior, caso o patrimônio inicial mínimo para funcionamento da Classe não seja atingido, as cotas não subscritas serão automaticamente canceladas e o patrimônio líquido da Classe será restituído aos subscritores nas proporções dos valores integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe e deduzidos de seus custos, despesas e tributos.

O cotista ao ingressar no Fundo deve atestar que (i) teve acesso ao inteiro teor do regulamento e anexo da Classe Única, (ii) tomou ciência dos fatores de riscos envolvidos e da política de investimento do Fundo e da Classe, (iii) tomou ciência da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos, (iv) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo e pela Classe, (v) de que a concessão de registro para a venda de cotas do Fundo e da Classe não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do regulamento e Anexo do Fundo e da Classe à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo e da Classe ou de sua Administradora, Gestora e demais prestadores de serviços, bem como celebrará com a Administradora e a Gestora o Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição, dos quais deverão constar entre outras disposições, o valor total e o prazo que o Cotista se obriga a integralizar as Cotas.

Ressalvada a autorização abaixo, novas distribuições de Cotas, durante o Período de Investimento, dependerão de prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e implicarão na formalização de novos Compromissos de Investimento não havendo qualquer direito de preferência para aquisição de novas Cotas, salvo se assim deliberado pela Assembleia Geral.

No caso de a distribuição de cotas serem realizadas por terceiros, serão destinados no máximo até 5% (cinco por cento) do valor distribuído como pagamento de comissão pelo serviço prestado.

O patrimônio máximo previsto consiste em mera estimativa e poderá ou não ser atingido.

A Gestora poderá realizar emissão de Cotas, a seu critério, nos termos permitidos pela RCVM 175, limitado à 1.000 (mil) cotas no valor de R$ 1.000 (um milhão de reais).

A distribuição de Cotas deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição das Cotas, os recursos poderão ser investidos na forma prevista no Regulamento.

Integralização: as importâncias recebidas na integralização de Cotas durante o processo de distribuição devem ser depositadas em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB) ou aplicadas em Valores Mobiliários ou outros ativos compatíveis com as características da Classe.

Adicionalmente, considerando o Público-alvo da Classe, será admitida a integralização em títulos e Valores Mobiliários, inclusive créditos e Valores Mobiliários, observado o seguinte:

a) Os títulos e Valores Mobiliários deverão ser admissíveis pela Política de Investimento da Classe;
b) Os bens e direitos, inclusive créditos e Valores Mobiliários, deverão ser previamente aprovados pela gestora e pela administradora; e
c) Não poderá haver integralização de bens e direitos, inclusive créditos e Valores Mobiliários com ágio em relação ao seu preço unitário (PU) calculado na curva.

Os recursos aportados na Classe deverão ser utilizados para investimentos nas Companhias Investidas até o último dia útil do 2º mês subsequente à data de recebimento pelo Cotista da chamada para integralização.

Na emissão de Cotas da Classe do Fundo, deve ser utilizado o valor da Cota do dia da efetiva disponibilidade dos recursos investidos.

Para fins de aplicação e resgates das Cotas da Classe, não serão considerados Dias Úteis (i) sábados, domingos e feriados nacionais; (ii) os dias em que não houver expediente bancário; e (iii) os dias em que o mercado relativo às operações preponderantes da Classe não estiver em funcionamento.

As movimentações dos cotistas na Classe deverão ocorrer em dias úteis na localidade da sede da Administradora, em horário definido conforme documentos do Fundo ou no site do distribuidor.

Os resultados auferidos pela Classe serão incorporados ao seu patrimônio e serão utilizados para novos investimentos pela Classe.

As Cotas deverão ser integralizadas durante o Prazo de Duração da Classe, na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte da Administradora nos termos do Anexo, Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento. As integralizações das Cotas ocorrerão em no máximo 07 (sete) dias úteis a partir da respectiva chamada (i) em decorrência do surgimento de investimentos a serem realizados pela Classe durante o Período de Investimentos; (ii) para cobertura das chamadas não atendidas pelos Cotistas inadimplentes; ou (iii) para pagamentos de despesas comprovadas do Fundo e da Classe. Após a primeira integralização, as Cotas serão integralizadas pelo valor das cotas da Classe na data de integralização, o qual será correspondente ao valor do patrimônio líquido da Classe dividido pelo número de cotas emitidas e em circulação na referida data de integralização.

A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Cotista de aportar recursos no Fundo até a data de integralização informada pelo Administrador, não sanada no prazo previsto abaixo, resultará nas seguintes consequências ao Cotista inadimplente:

(i) Configuração do Cotista inadimplente em mora, sujeitando-se ainda o Cotista inadimplente ao pagamento do valor devido atualizado pelo IPCA, pro rata temporis, e de uma multa não compensatória de 2% (dois por cento) ao mês sobre o débito corrigido; e

(ii) Direito da Classe utilizar as amortizações e/ou a distribuição de dividendos a que o Cotista inadimplente fazer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos.

As consequências referidas acima serão exercidas pela Administradora, caso o respectivo descumprimento não seja sanado pelo Cotista inadimplente no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data indicada na chamada para integralização.

Caso o Cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista inadimplente, conforme o caso, passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos da Classe, a título de amortização de suas Cotas, recebimento de dividendos diretamente das Companhias Investidas, bem como aos seus direitos políticos.

A Assembleia Geral poderá dispensar a Administradora de aplicar as sanções prevista neste artigo.

As Cotas subscritas e não integralizadas poderão ser canceladas a qualquer momento, mediante decisão da Assembleia Geral.

Resgate e Amortizações: não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe. As Cotas poderão ser amortizadas total ou parcialmente somente em moeda corrente, sendo considerado no cálculo do pagamento o principal investido e os juros. A amortização poderá ser realizada, conforme descrito abaixo, sempre houver venda de parte ou da totalidade dos Valores Mobiliários durante o Prazo de Duração da Classe. Nessa hipótese, a Gestora deverá convocar uma reunião do Comitê de Gestão para deliberar sobre referida amortização. Os membros do Comitê de Gestão da Gestora deliberarão sobre a possibilidade ou não da amortização das Cotas, bem como sobre o montante a ser amortizado aos Cotistas.

O valor de cada amortização será rateado entre todos os Cotistas, obedecida a proporção da participação de cada um no total de Cotas emitidas. Os pagamentos das amortizações serão realizados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da reunião do Comitê de Gestão que deliberou pela amortização

Quando da decisão pela amortização de Cotas, a Administradora deverá primeiramente deduzir as exigibilidades da Classe, tais como custos de administração e demais encargos necessários para o funcionamento da Classe, obrigações e outros valores eventualmente registrados no seu passivo.

Exceto se de forma diversa for decidido pelo Comitê de Gestão, os dividendos e juros sobre capital próprio inerentes aos Valores Mobiliários detidos pela Classe que venham a ser distribuídos a qualquer tempo pelas Companhias Investidas serão apropriados ao patrimônio da Classe e poderão ser utilizados para novos investimentos ou para formação de reserva de pagamento. Sendo decido pelo Comitê de Gestão destinar diretamente aos Cotistas as quantias que lhes forem atribuídas a título de dividendos, juros sobre capital próprio inerentes aos Valores Mobiliários deverão ser observados pelo Administradora as correspondentes obrigações tributárias conforme descritas abaixo.

Na hipótese de haver disponibilidades financeiras da Classe, resultantes da alienação, total ou parcial, de um investimento integrante da carteira da Classe, ou de proventos, poderá o respectivo produto, oriundo de tais distribuições, ser reinvestido nas Companhias Investidas, desde que tal disponibilidade financeira ocorra no Período de Investimento ou desde que tal reinvestimento seja aprovado pelo Comitê de Gestão da Gestora.

Os tributos eventualmente incidentes sobre a distribuição dos rendimentos descritas acima serão de responsabilidade dos Cotistas, na condição de contribuintes, conforme definido na legislação tributária em vigor, cuja forma de recolhimento poderá ser alterada a qualquer tempo.

Será admitido o resgate de Cotas com a entrega de Valores Mobiliários ou Ativos Financeiros na liquidação do Fundo, sendo considerado o valor de tais ativos, apurado nos termos do Anexo e Regulamento, de acordo com a natureza do ativo.

Negociação de Cotas: as Cotas poderão ser registradas para (i) distribuição no MDA Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 e (ii) negociação no mercado secundário através do SF Módulo de Fundos, sendo a liquidação financeira dos eventos e a custódia realizada pela B3, cabendo à Administradora e aos intermediários assegurar que a aquisição de Cotas somente seja feita por Investidores Profissionais, observadas as restrições à negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Os adquirentes das Cotas deverão ser Investidores Profissionais, bem como deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega à Administradora dos documentos solicitados para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos cotistas. Em qualquer caso de transferência de Cotas descrito nesta cláusula, o Cotista alienante, ou a Administradora do seu espólio ou da sociedade resultante de reestruturação societária, deverá enviar comunicação escrita à Administradora, juntamente com uma declaração do Cotista adquirente de que este é um Investidor Profissional.

Observadas os eventuais procedimentos e restrições constantes da legislação e regulamentação pertinentes, incluindo os decorrentes da modalidade de oferta adotada para distribuição das Cotas, os Cotistas poderão ceder e transferir livremente suas Cotas a terceiros mediante a celebração de um termo de cessão e transferência de cotas. Caso as Cotas não estejam devidamente integralizadas, o cessionário deverá assumir, solidariamente com o cedente, todas as obrigações perante o Fundo quanto à sua integralização.

Caberá ao Administrador zelar pelo cumprimento dos procedimentos descritos acima.

O Cotista que alienar suas Cotas será o responsável por efetuar o recolhimento de todo e qualquer tributo eventualmente incidente sobre a referida negociação e deverá exibir ao Administrador a comprovação do recolhimento do referido tributo.

Em 28 de fevereiro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo é composto por 50.985 cotas escriturais e nominativas no montante de R$ 83.686.

No período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025, houve integralização de 50.895 cotas no montante de R$ 50.985.

No período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025, houve amortização de cotas no montante de R$ 35.

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota de fechamento e a rentabilidade do Fundo no exercício foram os seguintes:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade em %
Período de 23/05/2024 a 28/02/2025	50.013	1.641,358593	64,20
Em 23/05/2024 (*)	-	1.000,000000	-

(*) Data de início das atividades.

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

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

As ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado encontram-se registradas nos livros sociais da própria companhia investida. Os serviços são prestados por:

Administração:	Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda. (*)
Distribuição:	Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda. (*)
Controladoria:	Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda. (*)
Gestão:	Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda. (*)
Tesouraria:	Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda. (*)

(*) Anteriormente denominada "Ruby Capital Gestão e Administração de Terceiros Ltda."

15. Transações com partes relacionadas

No período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025 as transações com partes relacionadas, resumiam-se em serviço de administração e pela Altinvest Gestão e Administração de Recursos de Terceiros Ltda., (anteriormente denominada "Ruby Capital Gestão e

Administração de Terceiros Ltda."), conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 9.

No período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 14, provisionado como taxa de administração.

16. Divulgação de informações

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

Trimestralmente, em até 15 dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações referidas no informe trimestral;

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

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

O Administrador é obrigado a divulgar ampla e imediatamente a todos os cotistas, por meio de carta com aviso de recebimento endereçado a cada cotista e por meio do mesmo periódico no qual tenha sido publicado o anúncio de início da distribuição das cotas do Fundo, assim como por meio do sistema de envio de documentos disponível na página da CVM; e (b) à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos valores mobiliários ou outros ativos integrantes de sua carteira.

17. Tributação

Os rendimentos auferidos na amortização de cotas do Fundo ficam sujeitos ao imposto de renda na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento) incidente

sobre a diferença positiva entre o valor de amortização ou liquidação e o custo de aquisição das cotas.

A forma de apuração e de 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.
De acordo com o decreto nº 8.325 de 7 de outubro de 2014, passa a vigorar a partir desta data a alíquota de IOF de 0% nas liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no país, realizadas por investidor estrangeiro, para aplicação no mercado financeiro e de capitais.

Nova tributação para fundo de investimento

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

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou

b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora não registrou pagamentos por serviços prestados pelos auditores independentes do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente promover os interesses destes.

19. Demandas judiciais

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

20. Deliberações em assembleias

Não houve deliberação em assembleia do Fundo, no período de 23 de maio de 2024 (início das atividades) a 28 de fevereiro de 2025.

21. Informações adicionais

Resoluções CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

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

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 31 de maio de 2023 a Resolução CVM nº 184, alterando a Resolução CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM n° 184 que constitui o marco regulatório dos fundos de investimento, e acrescenta nove anexos normativos à nova norma de fundos de investimentos para 02 de outubro de 2023.

Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução nº 200, que postergou os prazos previstos na Resolução CVM nº 175, na qual os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 30 de junho de 2025.

22. Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente que requeresse divulgação, até a data de emissão destas demonstrações financeiras.

Dolores Aparecida de Faria Oliveira	**Elisangela Katia Capassi**
Contadora: CRC 1SP 164555/O-2	Diretora responsável

***