Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Fundo de Investimento em Participações Brasil Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia

(CNPJ nº 17.709.953/0001-26)
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações contábeis em
28 de fevereiro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento em Participações Brasil
Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia
(Administrado pela BEM - Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento em Participações Brasil Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia ("Fundo"), 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 28 de fevereiro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações.

Base para opinião

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

Ênfase

Chamamos a atenção para as Notas 4 (b) (i), (ii) e (iii), que mencionam que os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 das companhias investidas Logbrás Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A., Logbrás Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A. e Logbrás Embú Empreendimentos Imobiliários S.A., contém seção de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional dessas companhias investidas. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 939,
cj. 1201, 12° andar, parte 1, Edifício Jatobá,
Condomínio Castelo Branco Office Park,
Tamboré, SP, Brasil 06460-040
T: +55 (11) 4004-8000

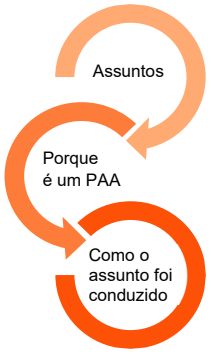
www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Fundo de Investimento em Participações Brasil Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos investimentos em companhias de capital fechado (Notas 3(d) e 4(b) (i) e (iii))	
O Fundo possui investimentos, principalmente, em ações de companhias de capital fechado que não possuem cotação de mercado, descritas nas Notas 4 (b) (i) e (iii). A mensuração do valor justo das ações de companhias de capital fechado, descritas nas Notas 4 (b) (i) e (iii), é obtida por meio de laudos de avaliação, elaborados por empresa especializada, que considera a rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo desses investimentos, que envolvem julgamento para determinação das premissas, por parte da administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração do valor justo desses investimentos foram consideradas uma área de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Obtivemos entendimento do processo adotado pela administração para a manutenção da classificação do Fundo (Nota 1), assim como a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo do investimento em ações de companhias de capital fechado, considerando as diretrizes estabelecidas na Instrução CVM nº 579. Inspecionamos a documentação suporte elaborada pela administração para a classificação do Fundo como Entidade de Investimento, bem como os laudos de avaliação a valor justo dos investimentos, elaborados por empresa especializada, para as ações dessas companhias de capital fechado. Adicionalmente, com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as premissas adotadas pela administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e premissas utilizadas pela administração quanto à mensuração do valor justo do investimento em ações dessas companhias de capital fechado são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 28 de julho de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-027083/F-3

DocuSigned by
Luis Ramos
Signed By: LUIS CARLOS MATIAS RAMOS:10300704828
CPF: 10300704828
Signing Time: 28 July 2025 | 21:56 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
AD7FA223A09442A

Luis Carlos Matias Ramos
Contador CRC 1SP171564/O-1

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Demonstração da posição financeira

Fundo de Investimento em Participações Brasil Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia **CNPJ: 17.709.953/0001-26**
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						
Disponibilidades		1	-		1	-
Banco conta movimento		1	-		1	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		2.496	6,41		2.431	6,33
Letras do Tesouro Nacional		2.496	6,41		2.431 0	6,33
Ações sem cotação em bolsa		35.508	91,23		36.960	96,31
Logbrás Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.	18.224.361	11.719	30,11	18.224.361	14.070	36,66
Logbrás Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.073.317	2.171	5,58	4.471.996	2.910	7,58
Logbrás Embú Empreendimentos Imobiliários S.A.	15.035.173	21.618	55,54	15.035.173	19.980	52,07
Valores a receber		1.050	2,70		-	-
Ações a liquidar		1.050	2,70		-	-
Total do Ativo		39.055	100,34		39.392	102,65
Passivo						
Valores a pagar		133	0,34		1.017	2,65
Auditoria e custódia		100	0,26		328	0,85
Taxa de fiscalização - CVM		2	0,01		2	0,01
Taxa de administração		1	0,00		24	0,06
Serviços contratados pelo Fundo		30	0,08		634	1,65
Serviços técnicos especializados		-	-		29	0,08
Total do passivo		133	0,34		1.017	2,65
Patrimônio líquido		38.922	100,00		38.375	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		39.055	100,34		39.392	102,65

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Demonstração do resultado

Fundo de Investimento em Participações Brasil Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia **CNPJ: 17.709.953/0001-26**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de Reais)

	2025	2024
Composição do resultado dos exercícios		
Receitas	195	196
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	195	196
Ações	948	2.010
Ajuste a valor justo	948	2.010
Demais Despesas	(596)	(566)
Auditoria e custódia	(159)	(153)
Remuneração da administração	(7)	(4)
Serviços técnicos especializados	(33)	(29)
Serviços contratados pelo Fundo	(386)	(368)
Taxa de Fiscalização CVM	(10)	(9)
Outras despesas operacionais	(1)	(3)
Lucro/(prejuízo) dos exercícios	547	1.640

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Demonstração do resultado abrangente

Fundo de Investimento em Participações Brasil Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia **CNPJ: 17.709.953/0001-26**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de Reais)

	2025	2024
Lucro/(Prejuízo) dos exercícios	547	1.640
(+/-) Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente dos exercícios	547	1.640

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Fundo de Investimento em Participações Brasil Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia **CNPJ: 17.709.953/0001-26**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de Reais)

	2025	2024
Patrimônio líquido no início dos exercícios	38.375	36.735
Representado por 612,527 cotas a R$ 62.650,382772 cada	38.375	-
Representado por 612,527 cotas a R$ 59.973,501173 cada	-	36.735
Lucro/(Prejuízo) dos exercícios	547	1.640
Patrimônio líquido no final dos exercícios		
Representado por 612,527 cotas a R$ 63.544,360672 cada	38.922	
Representado por 612,527 cotas a R$ 62.650,382772 cada		38.375

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Demonstração dos fluxos de caixa

Fundo de Investimento em Participações Brasil Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia **CNPJ: 17.709.953/0001-26**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de Reais)

	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Titulos de Renda Fixa	195	196
Redução de capital de ações sem cotação em bolsa	1.350	1.050
Auditoria e custódia	(387)	(59)
Remuneração da administração	(30)	(6)
Serviços técnicos especializados	(62)	(29)
Serviços contratados pelo Fundo	(990)	(365)
Taxa de Fiscalização CVM	(10)	(9)
Outras despesas operacionais	(1)	(2)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	65	776
Variação Líquida nos Fluxos de Caixa	**65**	**776**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	2.432	1.656
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	2.497	2.432
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**65**	**776**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento em Participações Brasil Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia ("Fundo") iniciou suas operações em 28 de março de 2013, foi constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração originalmente de 5 anos, contados da data da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado, conforme previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo composto pelo período de investimento dos 3 (três) primeiros anos do prazo de duração que são dedicados primordialmente à realização de investimentos pelo Fundo e pelo período de desinvestimento de 2 (dois) anos seguintes ao período de investimento, considerando todas as prorrogações do prazo de duração do Fundo, que será dedicado ao desinvestimento e alienação dos ativos do Fundo, onde é admitido o desinvestimento durante o período de investimento e o investimento no período de desinvestimento.

Em 09 de março de 2018, conforme Assembleia Geral de Cotistas, foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo para mais 2 (dois) anos, passando seu prazo de duração para 7 (sete) anos contados da data da primeira integralização de cotas, sendo prorrogável apenas com aprovação em Assembleia Geral. Desta forma nos quatro primeiros meses do 7º (sétimo) ano do prazo de duração, a Administradora, por solicitação da Gestora, convocará Assembleia Geral para definir se, ao final de 07 (sete) anos contados da data da primeira integralização de cotas, o Fundo será liquidado ou terá seu prazo de duração prorrogado.

Em 27 de junho de 2019, conforme Assembleia Geral de Cotistas, foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo para mais 2 (dois) anos, contados a partir da data de 28 de março de 2020, passando seu novo prazo de duração para até 28 de março de 2022

Em 29 de setembro de 2021, conforme Assembleia Geral de Cotistas, foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo para mais 2 (dois) anos, contados a partir da data de 28 de março de 2022, passando seu novo prazo de duração para até 28 de março de 2024.

Em 7 de novembro de 2023, conforme Assembleia Geral de Cotistas, foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo para mais 3 (três) anos, contados a partir da data de 28 de março de 2024, passando seu novo prazo de duração para até 28 de março de 2027.

O Fundo destina-se, exclusivamente, a investidores qualificados, que declarem (i) possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhes sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos investidores que não sejam qualificados; (ii) ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores qualificados; (iii) que possuem investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000; (iv) ter ciência da ausência de registro da oferta pública de distribuição de cotas de emissão na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); e (v) ter ciência de que as cotas estão sujeitas as restrições de negociação, previstas na Instrução CVM nº 476.

O objetivo do Fundo é buscar rendimentos de capital concentrando seus investimentos em aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Sociedades Investidas, conforme previsto em regulamento, as quais são companhias fechadas, participando do processo decisório da Sociedade Investida, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, notadamente, através da indicação de membros do Conselho de Administração.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

O Fundo tem como Setor Alvo, o setor de desenvolvimento imobiliário industrial, comercial, de distribuição e/ou logístico.

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial através de operações com opções que tenham como ativo subjacente valor mobiliário que integre a carteira do Fundo ou no qual haja direito de conversão.

Qualificação do Fundo
A Administradora do Fundo, considerando o disposto na Instrução CVM nº 579, definiu a classificação do Fundo como "Entidade de Investimento", com base em seu melhor julgamento acerca das seguintes diretrizes:

- O Fundo obtém recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários, o qual possui plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, sem obrigação de consultar os cotistas sobre as decisões e/ou indicar cotistas ou partes a eles ligadas, como representantes nas entidades investidas, não obstante as situações sujeitas à deliberação e/ou consulta em comitê de investimentos, relativamente à composição da carteira do Fundo;

- O Fundo se comprometeu perante os cotistas, com o objetivo de investimento dos seus recursos exclusivamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;

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

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora, ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Ulbrex Asset Management Ltda.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos podem ser diferentes daquelas estimativas e premissas.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

O Fundo possui investimento em entidade controlada, mas apresenta exclusivamente demonstrações contábeis individuais, conforme estabelecido no parágrafo 5º do artigo 3º da ICVM 579.

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) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

(b) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda, aplicações em ouro, aplicações no mercado aberto e aplicações em depósitos interfinanceiros, cujo vencimento das operações, na data da efetiva aplicação, seja igual ou inferior a 90 dias e apresente risco insignificante de mudança de valor justo. Esses recursos são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

(c) Aplicações interfinanceiras de liquidez

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração e por se tratar de operações de curto prazo, o valor de custo amortizado reflete a melhor estimativa de valor justo.

(d) Ações sem cotação em bolsa

As ações sem cotação em bolsa são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos são reconhecidos na Demonstração do Resultado.

4 Ações sem cotação em bolsa

(a) Composição dos investimentos

Em 28 de fevereiro de 2025, os investimentos do Fundo em ações de companhias sem cotação em bolsa totalizam R$ 35.508 (R$ 36.960 em 2024).

Companhia investida	29/02/2024	Ajuste a valor justo	Ações a liquidar	Redução de capital	28/02/2025
Logbrás Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	14.070	(2.351)	-	-	11.719
Logbrás Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	2.910	1.661	(1.050)	(1.350)	2.171
Logbrás Embú Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	19.980	1.638	-	-	21.618
	36.960	**948**	**(1.050)**	**(1.350)**	**35.508**

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Companhia investida	28/02/2023	Ajuste a valor justo	Redução de capital	29/02/2024
Logbrás Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	14.310	(240)	-	14.070
Logbrás Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	2.880	1.080	(1.050)	2.910
Logbrás Embú Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	18.810	1.170	-	19.980
	36.000	**2.010**	**(1.050)**	**36.960**

(b) Companhias investidas

i. Logbrás Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

A Logbrás Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Logbrás Hortolândia") foi constituída em 20 de setembro de 2011 e tem como objeto social a atividade predominante de desenvolvimento, comercialização e exploração de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar de outras sociedades como acionista ou cotista. A sede social da Logbrás Hortolândia está localizada em São Paulo - SP.

Conforme divulgado nas demonstrações financeiras da Logbrás Hortolândia de 31 de dezembro de 2024, a Logbrás Hortolândia é proprietária de imóvel comercial situado na Avenida das Melissas, s/n, com área total de 403.344,93 m2 no município de Hortolândia – SP.

Em 31 de dezembro de 2024, a Logbrás Hortolândia não possuía nenhum contrato de arrendamento vigente. Em razão da ausência de receita, as despesas da companhia continuarão sendo custeadas pelos recursos existentes em caixa e apoio financeiro de partes relacionadas.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de setembro de 2022, foi deliberado e aprovado: (i) a redução de capital da companhia no valor de R$ 3.979, mediante a absorção de prejuízos acumulados, com cancelamento de 3.978.663 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, proporcionalmente à participação de cada acionista, de forma que, o Fundo, tendo a participação de 30% do capital da companhia, teve o cancelamento de 1.193.599 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representando o montante de R$ 1.194; e, (ii) a redução do capital da companhia por excessividade no valor de total de R$ 17.799, com o cancelamento de 17.798.890 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, proporcionalmente à participação de cada acionistas, de forma que, o Fundo, teve o cancelamento de 5.339.667 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representando o montante de R$ 5.339. O valor foi recebido pelo Fundo em 12 de dezembro de 2022.

Valor justo do investimento

Para avaliar o valor justo do investimento do Fundo na Logbrás Hortolândia para os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, a Administradora contratou a Colliers International do Brasil ("Colliers").

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

O Laudo de avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, foi elaborado com base na a metodologia de capitalização de renda líquida possível de ser auferida pelo investimento, através da análise de um fluxo de caixa descontado, que considera tanto a geração de caixa futura quanto os riscos envolvidos na atividade analisada, considerando-se a venda do imóvel, e considera o método comparativo direto para locação do imóvel, para a data-base de 31 de dezembro de 2024. O laudo de avaliação foi emitido em 19 de fevereiro de 2025.

O Laudo de avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 29 de fevereiro de 2024, foi elaborado com base na a metodologia de capitalização de renda líquida possível de ser auferida pelo investimento, através da análise de um fluxo de caixa descontado, que considera tanto a geração de caixa futura quanto os riscos envolvidos na atividade analisada, considerando-se a venda do imóvel, e considera o método comparativo direto para locação do imóvel, para a data-base de 31 de dezembro de 2023. O laudo de avaliação foi emitido em 21 de fevereiro de 2024.

Principais premissas utilizadas na avaliação da Logbras Hortolândia para o exercício findo em 28 de fevereiro de 2025 são apresentadas abaixo:

Avaliação do imóvel
Metodologia: Método involutivo, através de um fluxo de caixa descontado
Período: 10 anos
Taxa de desconto: 11,5% ao ano
Fundo de reposição de ativo: 1% sobre o valor locativo mensal
Terminal cap rate: 8%
Comissão de venda: 2% do valor de venda
Vacância entre contratos: 6 meses

Através do laudo de avaliação econômico-financeira, a participação do Fundo na Logbrás Hortolândia foi avaliada em R$ 11.719 (R$ 14.070 em 2024), gerando um resultado negativo de R$ 2.351 (negativo de R$ 240 em 2024), reconhecido no resultado na rubrica “Ações – Ajuste a valor justo”, conforme apresentado na Demonstração do resultado.

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui em sua carteira 18.224.361 (18.224.361 em 2024) ações ordinárias da Logbrás Hortolândia, que representam 30% do capital social da companhia, pelo valor de R$ 11.719 (R$ 14.070 em 2024).

Demonstrações contábeis da companhia investida
O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis da Logbrás Hortolândia, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, datado de 14 de fevereiro de 2025, foi emitido sem modificação de opinião, com seção de incerteza relevante relacionada a continuidade operacional da companhia investida.

ii. Logbrás Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

A Logbrás Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Logbrás Cabreúva”) foi constituída em 12 de setembro de 2011 e tem por objetivo social a atividade predominante de desenvolvimento,

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar de outras sociedades como acionista ou cotista. A sede social da Logbrás Cabreúva está localizada em São Paulo - SP.

Conforme divulgado nas demonstrações financeiras da Logbrás Cabreúva de 31 de dezembro de 2023, em 2022 a Logbrás Cabreúva alienou o imóvel comercial situado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 84, com área total de 101.954,10 m2 – Município de Cabreúva – SP, não possuindo, portanto imóveis em seu patrimônio. A Logbrás Cabreúva ainda possui valores a receber decorrentes do acordo firmado com o Grupo Luft Logistics em razão do distrato do contrato de locação, conforme detalhado adiante.

Em 26 de novembro de 2012, a Logbrás Cabreúva firmou com a Farma Logística e Armazéns Gerais Ltda. ("Farma"), empresa do Grupo Luft Logistics, um Contrato de Locação com Obrigação de Construção "*Built to Suit*" sob Condição Precedente e Outras Avenças, através do qual a Logbrás Cabreúva comprometeu-se a construir em imóvel localizado em Cabreúva/SP, um centro de distribuição adaptado à exata necessidade de ocupação da Farma, conforme especificações técnicas da Farma, com prazo de locação de 12 anos (144 meses). Adicionalmente, através do contrato, a Farma autorizou a Logbrás Cabreúva, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder sua posição neste contrato, a qualquer tempo, a empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Logbrás Cabreúva ou que sejam administradas e geridas por seus controladores. Esse contrato também inclui a Luft Logística Armazenagem e Transportes Ltda. como fiadora.

Em 17 de setembro de 2013 foi assinado o Primeiro Aditamento do Contrato de Locação com Obrigação de Construção "*Built to Suit*" sob Condição Precedente e Outras Avenças alterando características do empreendimento. A construção do empreendimento foi dividida em três fases: na primeira foi entregue um galpão com área de 33 mil metros quadrados, segunda com a entrega de uma área complementar de 16 mil metros quadrados e na terceira fase uma área complementar de mais 22 mil metros quadrados, totalizando um imóvel a ser entregue com aproximadamente 72 mil metros quadrados de área construída.

Em 5 de julho de 2016, foi assinado o Segundo Aditamento do Contrato de Locação com Obrigações de Construção "*Built to Suit*" sob Condição Precedente e Outras Avenças, através do qual o valor do aluguel mensal foi acordado em R$ 762 com início do prazo locatício em 01 de janeiro de 2017.

Desde março de 2018, o inquilino vinha descumprindo com sua obrigação de pagamento do aluguel, o que ocasionou também o inadimplemento das obrigações pecuniárias da Logbrás Cabreúva relacionadas ao endividamento captado junto ao Banco do Brasil para financiamento da obra. Essa situação ocasionou o vencimento antecipado da dívida, o que deu início também aos procedimentos de execução, cobrança e excussão de garantia imobiliária por parte do Banco do Brasil.

Na tentativa de recuperar os valores inadimplidos pela Farma Logística, a Logbrás Cabreúva iniciou procedimento arbitral contra a locatária e também um processo judicial de cobrança dos aluguéis em atraso e reintegração de posse do galpão – a investida conseguiu a penhora de parte da receita da locatária e, em fevereiro de 2020, a restituição de posse do imóvel.

Em 17 de julho de 2020, a administração da Logbrás Cabreúva formalizou entendimentos com o Banco do

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Brasil, que no contexto da transação realizou a cessão de seus créditos contra a companhia para o HIRE Log Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados ("Hire Log"), fundo de investimento administrado pela Planner e sob gestão da Hire Capital. Enquanto cessionário dos créditos, Hire Log e Logbras Cabreúva formalizaram acordo para quitação integral da dívida mediante dação em pagamento do imóvel que servia como garantia da operação e também parte dos recebíveis das ações judiciais contra a Farma Logística.

Conforme fato relevante publicado em 10 de agosto de 2020, a dação em pagamento foi efetivada no dia 7 de agosto de 2020, mediante assinatura de Escritura Pública de Dação em Pagamento assinada entre Hire Log e Logbras Cabreúva.

Dando continuidade às negociações para recebimento dos valores devidos, em 25 de setembro de 2020, a administração da Logbrás Cabreúva comunicou a formalização dos entendimentos com a Farma Logística e assinatura de acordo por meio do qual Farma Logística, com aval de seus acionistas, se comprometeu a pagar, como multa e quitação de valores em atraso, o montante de R$ 39.746, sendo R$36.266 devidos à Logbrás Cabreúva e R$ 3.479 à Hire Log, conforme previsto no contrato de quitação da dívida e aos advogados que assessoraram a Logbrás Cabreúva na negociação. O montante devido a terceiros já foi integralmente pago e, do total devido à Logbrás Cabreúva foram pagos, R$ 11.251 em 2020, R$ 6.158 em 2021, R$ 4.191 em 2022 e R$ 4.190 em 2023, permanecendo em 31 de dezembro de 2024, o saldo de R$ 10.476 a receber em 42 parcelas de R$ 349.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1º de novembro de 2023, foi deliberado e aprovado: (i) a redução de capital da companhia no valor de R$ 34.476, mediante a absorção de prejuízos acumulados, com cancelamento de 34.457.017 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, proporcionalmente à participação de cada acionista, de forma que, o Fundo, tendo a participação de 30% do capital da companhia, teve o cancelamento de 10.337.105 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representando o montante de R$ 10.343; e, (ii) a redução do capital da companhia por excessividade no valor de total de R$ 3.500, com o cancelamento de 3.498.073 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, proporcionalmente à participação de cada acionistas, de forma que, o Fundo, teve o cancelamento de 1.049.422 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representando o montante de R$ 1.050. O valor de R$ 1.050 foi recebido pelo Fundo em 12 de janeiro de 2024.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de julho de 2024, foi deliberado e aprovado a redução de capital social da companhia no valor de R$ 2.000, com o cancelamento de 1.998.899 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, proporcionalmente à participação de cada acionista, de forma que, o Fundo, tendo a participação de 30% do capital da companhia, teve o cancelamento de 599.670 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representando o montante de R$ 600, valor recebido pelo Fundo em 14 de outubro de 2024.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de outubro de 2024, foi deliberado e aprovado a redução de capital social da companhia no valor de R$ 6.000, com o cancelamento de 5.996.696 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, proporcionalmente à participação de cada acionista, de forma que, o Fundo, tendo a participação de 30% do capital da companhia, teve o

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

cancelamento de 1.799.009 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representando o montante de R$ 1.800, dos quais o pagamento será realizado em cinco parcelas programadas da seguinte forma: 1° pagamento a ser realizado em dezembro de 2024, no valor de R$ 750, valor recebido pelo Fundo em 21 de janeiro de 2025; 2º pagamento a ser realizado em março de 2025, no valor de R$ 150; 3º pagamento a ser realizado em junho de 2025, no valor de R$ 300; 4º pagamento a ser realizado em setembro de 2025, no valor de R$ 330; e 5º pagamento a ser realizado em dezembro de 2025, no valor de R$ 270.

Valor justo do investimento
A avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, foi elaborado pela Administradora com base na a metodologia considerando a posição patrimonial da Logbrás Cabreúva, para a data-base de 31 de dezembro de 2024, além de provisionamento de determinados valores a receber e a estimativa de despesas a incorrer.

A avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 29 de fevereiro de 2024, foi elaborado pela Administradora com base na a metodologia considerando a posição patrimonial da Logbrás Cabreúva, para a data-base de 31 de dezembro de 2023, além de provisionamento de determinados valores a receber e a estimativa de despesas a incorrer.

Através da avaliação econômico-financeira, a participação do Fundo na Logbrás Cabreúva foi avaliada em R$ 2.171 (R$ 2.910 em 2024), gerando um resultado positivo no montante de R$ 1.661 considerando a redução de capital conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de julho de 2024 e 11 de outubro de 2024 (resultado positivo no montante de R$ 1.080 considerando a redução de capital conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1º de novembro de 2023), reconhecido no resultado na rubrica “Ações – Ajuste a valor justo”, conforme apresentado na Demonstração do resultado.

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui em sua carteira 2.073.317 (4.471.996 em 2024) ações ordinárias da Logbrás Cabreúva, que representam 30% do capital social da companhia, pelo valor de R$ 2.171 (R$ 2.910 em 2024).

Demonstrações contábeis da companhia investida
O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis da Logbrás Cabreúva, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, datado de 14 de fevereiro de 2025, foi emitido sem modificação de opinião, com seção de incerteza relevante relacionada a continuidade operacional da companhia investida.

iii. Logbrás Embú Empreendimentos Imobiliários S.A.

A Logbrás Embú Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Logbrás Embú”) foi constituída em 24 de agosto de 2011 e tem como objetivo social a atividade predominante de desenvolvimento, comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios podendo participar de outras sociedades como acionista ou cotista. A sede social da Companhia está localizada em São Paulo - SP.

Conforme divulgado nas demonstrações financeiras da Logbrás Embu de 31 de dezembro de 2024, a operação da Logbrás Embu consiste em desenvolver empreendimentos no sistema “Built-to-Suit” de

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

acordo com especificações demandadas pelos eventuais clientes. A Logbrás Embu é proprietária de imóvel comercial situado na Avenida Rotary, 1.720, com área total de 340.801,16 m2 – Município de Embu das Artes – SP.

Em 23 de janeiro de 2013, a Logbrás Embú firmou com a AMBEV – Companhia de Bebidas das Américas ("AMBEV") Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, através do qual a Logbrás Embú comprometeu-se a construir, em um imóvel localizado em Embu das Artes – SP, um centro de distribuição adaptado à exata necessidade de ocupação da AMBEV, conforme especificações técnicas da AMBEV. Esse imóvel será locado pela AMBEV na modalidade "*built to suit*", pelo prazo de 15 anos (180 meses), podendo ser prorrogado. Adicionalmente, através do contrato, a AMBEV autorizou a Logbrás Embú, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder sua posição neste contrato, a qualquer tempo, a empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Logbrás Embú ou que sejam administradas e geridas por seus controladores.

Em 23 de dezembro de 2014, foi assinado o Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, através do qual foi alterada a razão social da locatária, passando de AMBEV – Companhia de Bebidas das Américas para AMBEV S.A. ("AMBEV"), bem como, foram repactuados prazos. Em 18 de março de 2015, foi assinado o Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, através do qual foi estipulado o valor base de aluguel de R$ 507 corrigido pelo IPCA. A Logbrás Embú efetuou uma emissão de cédula de crédito imobiliário com o objetivo de liquidar os empréstimos obtidos para construção do empreendimento.

Em 23 de maio de 2022, a Logbrás Embu assinou o quinto aditamento do contrato atípico de locação de imóvel comercial e outras avenças, com a expansão em área adicional correspondente a 3.200 m2, com aluguel adicional no valor de R$ 64 mensal, no mesmo período do referido contrato. A expansão foi entregue em novembro de 2022.

Valor justo do investimento
Para avaliar o valor justo do investimento do Fundo na Logbrás Embu para o exercício findo em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, a Administradora contratou a Colliers International do Brasil ("Colliers").

O Laudo de avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, foi elaborado com base na metodologia de capitalização de renda líquida possível de ser auferida pelo investimento, através da análise de um fluxo de caixa descontado, que considera tanto a geração de caixa futura quanto os riscos envolvidos na atividade analisada, considerando-se a venda do imóvel, e considera o método comparativo direto para locação do imóvel, para a data-base de 31 de dezembro de 2024. O laudo de avaliação foi emitido em 20 de fevereiro de 2025.

O Laudo de avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 29 de fevereiro de 2024, foi elaborado com base na metodologia de capitalização de renda líquida possível de ser auferida pelo investimento, através da análise de um fluxo de caixa descontado, que considera tanto a geração de caixa futura quanto os riscos envolvidos na atividade analisada, considerando-se a venda do imóvel, e considera o método comparativo direto para locação do imóvel, para a data-base de 31 de dezembro de 2023. O

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

laudo de avaliação foi emitido em 6 de fevereiro de 2024.

Principais premissas utilizadas na avaliação da Logbras Embu no exercício findo em 29 de fevereiro de 2024 são apresentadas abaixo:

Avaliação do imóvel
Metodologia: Método da captalização da renda, através de um fluxo de caixa descontado
Período: 10 anos
Taxa de desconto: 8,75% ao ano
Fundo de reposição de ativo: 1% sobre o valor locativo mensal
Terminal cap rate: 8%
Comissão de venda: 2% do valor de venda
Vacância entre contratos: 3 meses

Através do laudo de avaliação econômico-financeira, a participação do Fundo na Logbrás Embu foi avaliada em R$ 21.618 (R$ 19.980 em 2024), gerando um resultado positivo no montante de R$ 1.638 (positivo de R$ 1.170 em 2024), reconhecido no resultado na rubrica "Ações – Ajuste a valor justo", conforme apresentado na Demonstração do resultado.

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui em sua carteira 15.035.173 (15.035.173 em 2024) ações ordinárias da Logbrás Embú, que representam 30% do capital social da companhia, pelo valor de R$ 21.618 (R$ 19.980 em 2024).

Demonstrações contábeis da companhia investida
O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis da Logbrás Embu, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, datado de 14 de fevereiro de 2025, foi emitido sem modificação de opinião, com seção de incerteza relevante relacionada a continuidade operacional da companhia investida.

5 Instrumentos financeiros derivativos

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

6 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 foram emitidas com valor nominal de R$ 100 (cem mil reais). As cotas adicionais serão subscritas, emitidas e integralizadas pelo seu valor nominal.

As cotas do Fundo não são resgatáveis, mas podem ser amortizadas no todo ou em parte.

Nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, não houve a integralização de cotas.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

(b) Resgate de cotas

Por se tratar de um fundo fechado, não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação antecipada, podendo ocorrer amortização de cotas, a critério da Gestora.

(c) Amortização de cotas

As amortizações devem atender solicitação enviada pela gestora para a Administradora com, no mínimo, 2 dias úteis de antecedência ao evento das informações necessárias, a critério da administradora, para a operacionalização dos pagamentos. O pagamento das amortizações pode ser feito, a qualquer tempo, por decisão da gestora, sempre respeitando o prazo de carência de 1 ano a contar da data da primeira integralização de cotas, após o recebimento pelo Fundo dos valores decorrentes da alienação da participação do Fundo em qualquer sociedade investida, salvo no caso de desenquadramento do Fundo em que não será aplicável o prazo de carência acima mencionado. Se a data prevista para pagamento da amortização cair em dia não útil na praça em que a administradora está sediada, tal pagamento será efetivado no 1º dia útil subsequente.

O pagamento das amortizações poderá ser realizado em bens e direitos, inclusive valores mobiliários, desde que mediante prévia deliberação dos cotistas em Assembleia Geral, estabelecendo os critérios de rateio.

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024 não houve amortização de cotas.

7 Período de investimento e de desinvestimento

O Fundo deve realizar os investimentos, nas Companhias-Alvo, durante os três primeiros anos do prazo de duração que serão dedicados primordialmente à realização de investimentos pelo Fundo.

As chamadas de capital serão realizadas até o final do período de investimento, pela administradora, sob prévia e expressa recomendação da gestora encaminhados aos cotistas, com até 5 dias úteis de antecedência à data de integralização das respectivas cotas, a contar da data do envio, ou prazo inferior, caso haja anuência por parte dos cotistas.

Decorrido o período de investimento, caso no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento haja a previsão de cotas subscritas que não tenham sido chamadas para serem integralizadas, deverá ser providenciada pela gestora a formalização do cancelamento de mencionadas cotas subscritas que não tenham sido chamadas para serem integralizadas.

Não obstante o disposto acima, durante o período de desinvestimento poderá haver novas emissões de cotas e respectivas chamadas de capital pela administradora para arcar com eventuais despesas e encargos do Fundo.

Conforme Nota Explicativa nº 1 foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo para mais 2 (dois) anos, passando seu prazo de duração de 5 (cinco) anos para 7 (sete) anos contados da data da primeira integralização de cotas, sendo prorrogável apenas com aprovação em Assembleia Geral. Desta

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

forma nos quatro primeiros meses do 7º (sétimo) ano do prazo de duração, a Administradora, por solicitação da Gestora, convocará Assembleia Geral para definir se, ao final de 07 (sete) anos contados da data da primeira integralização de cotas, o Fundo será liquidado ou terá seu prazo de duração prorrogado. Desta forma, conforme Nota Explicativa nº 1 foi aprovado a prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais 2 (dois) anos, passando seu prazo de duração para 9 (nove) anos contados da data da primeira integralização de cotas. Adicionalmente, em 28 de março de 2022, foi aprovado nova prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais 2 (dois) anos, passando o prazo de duração para 11 (onze) anos. Em 7 de novembro de 2023 foi aprovado nova prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais 3 (três) anos, passando o prazo de duração para 14 (quatorze) anos.

Conforme Nota Explicativa nº1 foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo para mais 3 (três) anos, contados a partir da data de 28 de março de 2024, passando seu novo prazo de duração para até 28 de março de 2027.

8 Gerenciamento de risco

Poderá ocorrer perda de capital investido, inclusive o patrimônio do Fundo poderá tornar-se negativo, em decorrência do risco intrínseco aos ativos que compõem a carteira do Fundo e a necessidade de honrar com os encargos do Fundo, obrigando os cotistas a aportes adicionais de recursos. Os principais fatores de risco a serem observados quando da realização do investimento são:

Riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto às Sociedades Investidas, quanto aos projetos imobiliários e prestadores de serviços às Sociedades Investidas e contraparte de operações realizadas pelas mesmas, adiante melhor detalhados nos itens abaixo nesta seção. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Regulamento, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco de liquidez em relação às cotas: por constituir um condomínio fechado, os cotistas poderão enfrentar dificuldade ou mesmo inexistência de mercado para a negociação de suas cotas, não havendo, ainda, possibilidade de resgate antecipado.

Risco de liquidez em relação aos investimentos do Fundo: os investimentos no Fundo serão feitos, preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado, por isso, caso o Fundo precise vender tais ativos ou os cotistas tenham de receber esses ativos como pagamento de liquidação ou amortização, deverá ficar ciente de que: (i) poderá não haver mercado para os ativos, (ii) o critério de apreçamento dos ativos, adotado pelo Fundo, poderá não ser o efetivamente verificado na hipótese de sua real negociação e (iii) o preço efetivo obtido da alienação dos ativos poderá resultar perdas para o Fundo e para os cotistas;

Risco relacionado ao desempenho e à solvência das Sociedades Investidas: embora o Fundo tenha participação no processo decisório das Sociedades Investidas, é certo que sua participação será como acionista minoritário das Sociedades Investidas, razão pela qual não há garantias de bom desempenho, solvência e continuidade de atividades das Sociedades Investidas. Da mesma forma, os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das Sociedades Investidas, como dividendos, juros

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão de insolvência, falência e mau desempenho operacional das Sociedades Investidas, entre outros fatores, quando o Fundo poderá experimentar perdas daí decorrentes.

Risco relacionado à participação no processo decisório das Sociedades Investidas: caso determinada Sociedade Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Sociedade Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Sociedade Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade de os cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

Risco relacionado ao setor imobiliário em que atua cada uma das Sociedades Investidas: não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Sociedades Investidas acompanhe pari passu o desempenho médio desse setor.

Risco relacionado ao funcionamento de órgãos públicos: as áreas de atuação das Sociedades Investidas podem se envolver atividades que dependam de prévia aprovação ou autorização de órgãos públicos, não sendo possível garantir o sucesso dos projetos submetidos no que se refere ao aproveitamento dos planejamentos inicialmente idealizados, prazos de execução, entre outros fatores.

Risco relacionado à concentração da carteira do Fundo: o Fundo aportará recursos em poucas Sociedades Investidas, hipótese em que os resultados do Fundo ficarão concentrados e diretamente relacionados aos resultados dessas poucas Sociedades Investidas.

Risco de mercado: os Ativos Financeiros e demais títulos e valores mobiliários que podem vir a compor a carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como 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, gerando mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja alterações significativas no contexto econômico ou político, nacional e internacional.

Risco relacionado ao critério de precificação dos ativos: a precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo será realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação em vigor, mas tais critérios e procedimentos poderão não ser suficientes para evitar distorções entre o valor contabilizado do ativo e o respectivo valor real de venda.

Risco de crédito: os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade de seus emissores de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos 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 Financeiros.

Risco de descontinuidade: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo, hipóteses em que os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo.
Risco relacionado às Sociedades Investidas: as Sociedades Investidas e as sociedades que se encontram sob o controle comum de tais sociedades, poderão obter financiamentos ou contratar operações de crédito, em montante superior ao patrimônio líquido das referidas sociedades, de modo que, em caso de tais sociedades não dispuserem de recursos para arcar com as obrigações decorrentes dos financiamentos ou operações de créditos, os cotistas poderão vir a ser chamados para integralizar recursos adicionais no Fundo.

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 do Fundo. Para tanto serão contratadas empresas especializadas para realizar a construção dos empreendimentos imobiliários. Caso as empresas especializadas contratadas, por qualquer motivo, seja por dolo, culpa, caso fortuito ou força maior, não consigam concluir a construção dos empreendimentos imobiliários dentro do prazo e do orçamento preestabelecidos, o Fundo poderá não atingir a rentabilidade alvo.

Risco de patrimônio negativo: eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas, os quais podem vir a ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de os contratos de locação a serem firmados pelas Sociedades Investidas serem rescindidos previamente à expiração do respectivo prazo contratual, com devolução do imóvel. Embora estará previsto o dever de cada locatário de pagar a indenização conforme cada um dos contratos de locação, o locatário poderá questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial.

Risco de vacância: A obrigação do locatário em pagar os aluguéis para a Sociedade Investida, assim como os encargos locatícios, vigorará somente enquanto o locatário ocupar o espaço. Assim, no caso de imóveis não locados, o recebimento dos aluguéis pela Sociedade Investida será prejudicado, devendo ainda arcar com os encargos dos imóveis vagos.

Risco relacionado a velocidade de locação dos empreendimentos imobiliários: uma vez construídos os empreendimentos imobiliários serão objeto de locação. Caso não ocorra a locação dos empreendimentos imobiliários, a demora na locação ou a não concretização de locação nos preços previstos pelas Sociedades Investidas poderá resultar em retornos sobre os investimentos inferiores ao previstos inicialmente.

Risco de inadimplência: A inadimplência dos locatários dos imóveis das Sociedades Investidas pode gerar a diminuição da renda prevista para as Sociedades Investidas por causa da falta de aluguel, custos legais e custos adicionais, 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 ser necessário o despejo dos locatários inadimplentes, podendo gerar custos adicionais para as Sociedades Investidas, sendo que até a conclusão do despejo os imóveis ficarão indisponíveis para novas locações.

Risco de revisão do valor do aluguel, mediante tentativa do locatário de desconstituir a renúncia à revisão

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

prevista na Lei nº 12.744/12, que foi outorgada em função da avença comercial de extensão de prazo locatício e escalonamento do aluguel, com base nos dispositivos da Lei nº 8.245/91 que permitem, após o decurso do prazo legal de 3 (três) anos, a revisão do valor do aluguel previsto no contrato ao valor de mercado.

Risco de variação de mercado: O Setor Alvo pode sofrer variações de mercado com relação aos preços cobrados para a locação dos imóveis. As previsões de precificação do aluguel 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 reduções do preço médio previsto para locação dos imóveis.

Impacto da variação de índices de inflação no valor do aluguel: A variação de índices de inflação afeta a remuneração da Sociedade Investida, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos imóveis. Tais contratos de locação possuem cláusulas de reajuste periódico, não necessariamente na mesma data para todos os imóveis que venham a compor a carteira de investimentos da Sociedade Investida. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições dos contratos de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando puramente o texto legal, o que poderá afetar negativamente o fluxo dos créditos imobiliários.

Riscos relacionados à lei de locações: Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91 que, em determinadas situações, garante certos direitos ao locatário, como, por exemplo, o de ajuizamento de ação renovatória, nas hipóteses em que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores que tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam 2 (dois) riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no referido imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, tal como na ação revisional, sendo que, nestes casos, fica à critério do Poder Judiciário a definição do valor final do respectivo contrato. Dessa forma, as Sociedades Investidas estão sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários. Ademais, há riscos de não recebimento de aceleração dos aluguéis vincendos mediante tentativa do locatário de desconstituir a multa contratual equivalente à integralidade dos aluguéis vincendos prevista na Lei nº 12.744/12 ou quando se tratar de Contrato de Locação não considerado como *Built to Suit*. O não recebimento de aceleração dos aluguéis vincendos acarretará perda de rentabilidade das Sociedades Investidas e do Fundo.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Aos locatários caberá a contratação, às suas expensas, do seguro do imóvel de propriedade da Sociedade Investida e objeto de cada contrato de locação, estipulando a Sociedade Investida como única beneficiária da indenização resultante de danos causados ao imóvel objeto do respectivo contrato de locação. Entretanto, há o risco de que a indenização decorrente da avaliação a ser feita pela companhia seguradora e por ela paga em razão do seguro contratado não seja suficiente para recompor os prejuízos causados por eventuais sinistros ocorridos no respectivo imóvel e, dessa forma, prejudicar a continuidade da locação e o pagamento dos aluguéis de titularidade da Sociedade Investida.

Risco de atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários: Como regra geral, a obrigação do locatário pagar os aluguéis e encargos locatícios começa a partir do momento em que o imóvel da Sociedade Investida lhe for entregue nas condições previstas no respectivo contrato de locação. Eventual atraso relevante na conclusão das obras dos imóveis das Sociedades Investidas poderá afetar o recebimento dos aluguéis pela Sociedade Investida.

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

Risco de aquisição de imóvel com contingências identificadas: Podem ser adquiridos pelas Sociedades Investidas, 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 Sociedade Investida e, por consequência, para o Fundo. Ainda, caso a correção da contingência identificada não seja possível, poderá resultar na perda do imóvel pela Sociedade Investida, causando a perda do investimento e da receita referente ao referido imóvel.

Risco de ausência temporária de registro dos instrumentos de compra e venda dos imóveis: Após a aquisição dos imóveis pelas Sociedades Investidas, e enquanto os instrumentos de compra e venda dos imóveis não tiverem sido registrados em nome das Sociedades Investidas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventual execução proposta por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o patrimônio das Sociedades Investidas. Essa situação pode impactar os planos de investimento das Sociedades Investidas e a rentabilidade do Fundo.

Risco de não realização do investimento: não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ao atendimento de sua política de investimento, nem de que todas as negociações para aporte de recursos nas Sociedades Investidas serão bem sucedidas econômica e juridicamente, podendo resultar em investimentos menores ou mesmo não realização desses investimentos, afetando negativamente a carteira do Fundo.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Risco relacionado às companhias fechadas: as companhias fechadas, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas no Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Sociedade Investida e a correta decisão sobre a liquidação do investimento.

Risco Ambiental: As operações dos locatários poderão causar impactos ambientais nas regiões em que se localizam os imóveis. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou as Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Risco de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais: Os imóveis serão objeto de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados aos imóveis, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados os imóveis estão, ou estiveram, contaminados. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos desses imóveis e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor desses imóveis, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Regulamento que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Quotistas.

Risco de contingências e reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietário dos imóveis e no âmbito de suas atividades as Sociedades Investidas poderão ser rés em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que as Sociedades Investidas venham a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra as Sociedades Investidas venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Sociedades Investidas tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as Sociedades Investidas venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses das Sociedades Investidas, é possível que os Quotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Quotas, para arcar com eventuais perdas.

Risco de despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis: As Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Sociedades Investidas. Ademais, os valores que usualmente são destinados à manutenção dos imóveis podem ser considerados, em razão de considerações específicas de cada imóvel, insuficientes na prática para que a manutenção se dê em padrões adequados. O aumento de tais provisões para manutenção dos imóveis poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Sociedades Investidas. As Sociedades Investidas também estarão sujeitas a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Risco de desapropriação dos imóveis das Sociedades Investidas: Os imóveis das Sociedades Investidas objeto das locações 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 Sociedade Investida ser inferior ao valor de mercado do imóvel e à eventual paralisação das atividades da Sociedade Investida no Setor Alvo devido à desapropriação do imóvel. Ocorrendo a desapropriação total de qualquer imóvel, o contrato de locação ficará resolvido de pleno direito, não cabendo qualquer multa ou indenização para o respectivo locatário.

Risco de políticas econômicas: O Governo Federal brasileiro frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: taxas de juros; inflação; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política monetária; política fiscal; e outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Assim, crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro, ocasionando, eventualmente, falta de liquidez para os títulos emitidos pelas Sociedades Investidas relativamente aos seus recebíveis.

Risco tributário: O Governo Federal pode introduzir alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem criar novos tributos ou aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de locações ou sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou as Sociedades Investidas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

Como regra geral, a obrigação do locatário pagar os aluguéis e encargos locatícios começa a partir do momento em que o imóvel lhe for entregue nas condições previstas no respectivo contrato de locação, quando da emissão (a) do "Habite-se", (b) do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e (c) da celebração do Laudo de Vistoria de Entrega, sendo, por conseguinte, devido o aluguel somente efetivadas tais condições. Deste modo, eventual atraso relevante para a consecução das condições supra mencionadas poderá afetar a capacidade de a Sociedade Investida honrar suas obrigações vinculadas ao recebimento dos aluguéis.

As aplicações feitas no Fundo sujeitam-se a riscos inerentes à concentração da carteira de participações em empresas cujo foco será o desenvolvimento imobiliário e, portanto, à natureza dos negócios das Sociedades Investidas.

Outros riscos exógenos ao controle da Administradora e da Gestora: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e do Gestora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

Nos termos dos Artigos 37 do Regulamento existem situações que podem ensejar conflito de interesses, sendo que as situações que são de conhecimento da Administradora e do Gestora quando da constituição deste Fundo, estão informadas em referidos Artigos deste Regulamento e ao aderir ao Fundo, o investidor assinará o respectivo termo de adesão no qual declarará sua ciência e concordância de que a situação especifica não caracteriza conflito de interesses. Caso surjam outras situações que possam caracterizar situações de conflito de interesses, serão devidamente informadas aos Quotistas.

Há risco de Precificação dos Ativos, sendo que, o preço efetivo de alienação de tais ativos poderá não refletir necessariamente o valor de precificação dos ativos na carteira do Fundo, resultando em perda para o Fundo ou, conforme o caso, para o Cotista.

9 Remuneração da Administradora

(a) Taxa de administração

A taxa de administração correspondente a 0,966% ao ano, apurados diariamente (em base de 252 dias por ano) acrescido de R$ 1 mensais e paga no 5º dia útil do mês subsequente à prestação do serviço, com base no patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal da administradora estabelecida no item abaixo:

I - A remuneração da administradora é compreendida na taxa de administração, calculada em 0,146% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, acrescido de R$ 1 mensais. Não obstante o disposto acima, a administradora faz jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 10 acrescidos de R$ 1 por mês, somente caso o percentual indicado acima resulte em uma remuneração inferior do que a remuneração mínima mensal; e

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

II - A remuneração da Gestora está compreendida na taxa de administração prevista no item acima, calculada em 0,82% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido.

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, a despesa com taxa de administração, gestão, escrituração de cotas e controladoria foi de R$ 393 (R$ 372 em 2024), registrada nas contas "Remuneração da Administração" e "Serviços contratados pelo Fundo".

(b) Taxa de performance

A taxa de performance compreende a remuneração devida a gestora que fará jus ao recebimento desta taxa, calculada conforme estabelecido em Regulamento, observando-se o quanto segue:

- A taxa de performance será de 20% (vinte por cento) do que exceder o patrimônio líquido do Fundo base de 28 de fevereiro de 2019, corrigido pela variação do IPCA acrescido de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano;

- O cálculo da taxa de performance é realizado no momento do desinvestimento pelo Fundo de qualquer das sociedades investidas, ou de qualquer dos ativos imobiliários das sociedades investidas, quando da eventual substituição ou destituição da Gestora com ou sem justa causa, ou quando da liquidação do Fundo. O montante da taxa de performance calculada ficará provisionado no Fundo;

Para o cálculo da taxa de performance, será utilizada a seguinte fórmula:

TP = (VD – (PL-CD)) x 20%

Onde:

(a) Indexador Alvo = IPCA+7,5 ao ano.
(b) TP é a taxa de Performance;
(c) VD é o valor a que fazem jus os Quotistas quando da amortização de Quotas ou por ocasião da liquidação do Fundo;
(d) PL é o Patrimônio Líquido do Fundo apurado conforme item (a) acima; e
(e) CD é o capital distribuído, a título de amortização e/ou resgate de Quotas e valores pagos aos Quotistas, em virtude do repasse de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio decorrente dos Ativos Alvos, corrigido pelo Indexador Alvo, a partir da data de cada distribuição até a data da apuração.

A Taxa de Performance deverá ser paga ao Gestora somente na liquidação do Fundo, sendo que no caso de desinvestimentos parciais (amortizações) os recursos serão distribuídos aos Cotistas e no desinvestimento final a Taxa de Performance será paga.

Além disso, até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total de suas cotas e de dividendos, valores que correspondam a 100% (cem por cento) do valor o patrimônio líquido apurado de acordo com o item (a) acima corrigido pela variação do IPCA acrescido de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, a Gestora não fará jus a qualquer pagamento de Taxa de Performance.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

A Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo e conforme contratos firmados entre este e seus prestadores de serviços de administração, pode direcionar parcelas da Taxa de Administração e de Performance para pagamento diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviço contratados, conforme acordo entre eles, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e de Performance.

Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou de saída.

Nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, não houve despesa com taxa de performance.

(c) Taxa de custódia

Durante o prazo de duração do Fundo será devida ao custodiante uma taxa de custódia máxima de 0,134% ao ano sobre o Patrimônio líquido do Fundo, calculada na base de 1/252, provisionada por dia útil e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, o total de despesa com taxa de custódia foi de R$ 53 (R$ 49 em 2024), registrado na rubrica “Auditoria e custódia”.

10 Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Operações Compromissadas com partes relacionadas

Mês/Ano	Tipo de Título	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas /Total de operações compromissadas	Volume Médio Diário / Patrimônio Médio Diário do Fundo	Taxa Média Contratada / Taxa Selic (*)	Parte Relacionada
3 / 2024	LTN	94,82%	6,11%	99,91%	BRADESCO
3 / 2024	NTN	5,18%	6,35%	99,91%	BRADESCO
4 / 2024	LTN	100,00%	5,29%	99,91%	BRADESCO
5 / 2024	LTN	76,44%	4,34%	99,90%	BRADESCO
5 / 2024	NTN	23,56%	4,28%	99,90%	BRADESCO
6 / 2024	LTN	64,80%	3,53%	99,90%	BRADESCO
6 / 2024	NTN	35,20%	3,57%	99,90%	BRADESCO
7 / 2024	LTN	52,08%	3,47%	99,90%	BRADESCO
7 / 2024	NTN	47,92%	3,49%	99,90%	BRADESCO
8 / 2024	LTN	81,69%	3,40%	99,81%	BRADESCO
8 / 2024	NTN	18,31%	3,43%	99,81%	BRADESCO
9 / 2024	LTN	91,32%	3,67%	99,81%	BRADESCO
9 / 2024	NTN	8,68%	3,32%	99,81%	BRADESCO
10 / 2024	LTN	82,61%	4,77%	99,81%	BRADESCO
10 / 2024	NTN	17,39%	4,77%	99,81%	BRADESCO
11 / 2024	LTN	89,50%	4,65%	99,82%	BRADESCO
11 / 2024	NTN	10,50%	4,64%	99,82%	BRADESCO
12 / 2024	LTN	86,54%	4,92%	99,84%	BRADESCO

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

12 / 2024	NTN	13,46%	4,59%	99,84%	BRADESCO
1 / 2025	LTN	95,45%	6,47%	99,84%	BRADESCO
1 / 2025	NTN	4,55%	6,47%	99,84%	BRADESCO
2 / 2025	LTN	95,01%	6,37%	99,85%	BRADESCO
2 / 2025	NTN	4,99%	6,35%	99,85%	BRADESCO

(*) Fonte utilizada: Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

b) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de custódia	53	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de administração	7	BEM - DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de controladoria	55	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de gestão	319	Ulbrex Asset Management Ltda.	Gestora
Taxa de escrituração de cotas	12	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Total	446		

c) Ativo de emissão com partes relacionadas

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

11 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e os seus respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício findo em 28 de fevereiro de 2025 no montante de R$ 38.627 (R$ 36.567 em 2024), foram os seguintes:

	Exercício 2025	% sobre PL Médio	Exercício 2024	% sobre PL Médio
Despesas de Publicação				
- Anbima	1	-	-	-
Despesas Sistema Financeiro				
- Custódia	53	0,14	49	0,13
- Taxa de fiscalização – CVM	10	0,03	9	0,02
- Cetip	10	0,03	10	0,02
- Seilic	1	-	1	-
Despesas de serviços técnicos especializados				
- Auditoria Externa	95	0,25	93	0,25
- Assessoria – Outras	33	0,09	29	0,08

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

	Exercício 2025	% sobre PL Médio	Exercício 2024	% sobre PL Médio
Despesas Taxa de Administração do Fundo				
- Despesas de Taxa de Administração	7	0,01	4	0,01
- Despesa de Taxa de Gestão	319	0,83	297	0,81
- Despesa de Taxa de Controladoria	55	0,14	59	0,16
- Taxa de serviço de escrituração de cotas	12	0,03	12	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

Os títulos públicos utilizados como lastro para as operações compromissadas estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e as ações sem cotação em bolsa de valores ou mercado organizado tem registro escritural no livro de acionista das respectivas empresas emissoras.

14 Rentabilidade

As rentabilidades nos exercícios foram as seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R$)	Rentabilidade (%)
Exercício findo em 28 de fevereiro de 2025	38.627	63.544,360672	1,43
Exercício findo em 29 de fevereiro de 2024	36.567	62.650,382772	4,46

A rentabilidade obtida pelo Fundo no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Docusign Envelope ID: 873278C4-7C17-4F3E-B67D-3F35BBBC686C

15 Demandas judiciais

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

16 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.

17 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício, não observou a contratação de serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers 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 Evento subsequente

Pelo Instrumento Particular de Alteração do Fundo de 15 de abril de 2025, a Administradora e Gestora resolveram, alterar o regulamento do Fundo, única e exclusivamente para sua adaptação à Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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 previsto 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