Classe Única do Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº. 40.011.451/0001-49
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)
(CNPJ Nº. 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de março de 2026

Conteúdo

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

Demonstrações da posição financeira **7**

Demonstrações dos resultados e dos resultados abrangentes **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administradora e à Gestora da
Classe Única do Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Administradora"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única do Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada em 31 de março de 2026 e o desempenho de suas operações e 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 regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram considerados os mais significativos na auditoria do exercício. Esses assuntos foram tratados no contexto da auditoria das demonstrações financeiras tomadas em conjunto e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras. Dessa forma, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo de ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado (Nota Explicativa nº 5)

Principais assuntos de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de março de 2026, a Classe possuía 96,85% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa ou mercado organizado, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira ("Laudo de avaliação"), elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas, tais como: taxas e desconto e vacância, entre outros. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, uma vez que a determinação de seus valores justos envolve o uso de premissas, dados e julgamentos significativos, bem como incertezas relacionadas à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e ao impacto que eventuais alterações nos dados e premissas utilizados nos laudos de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas relacionadas à sua realização, poderiam ter sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos de avaliação; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos ajustes que, apesar de imateriais, afetariam a valorização da companhia investida, no contexto das demonstrações das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os quais não foram acatados pela administração, por terem sido considerados imateriais.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo desses ativos e o nível de divulgação desses ativos financeiros, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de março de 2026.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe 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 administração pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

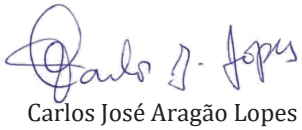
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Carlos José Aragão Lopes

Contador CRC RJ-109341/O-5

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

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

Classe Única do Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I - Multiestratégia)
CNPJ nº 40.011.451/0001-49
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstração da posição financeira em 31 de março de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2026	% sobre o Patrimônio Líquido	2025	% sobre o Patrimônio Líquido
Ativos financeiros de liquidez		**33.943**	**6,96%**	**24.574**	**7,29%**
Aplicações em cotas de fundos de investimento		**33.943**	**6,96%**	**24.574**	**7,29%**
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	**4**	33.943	6,96%	24.574	7,29%
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros		**472.355**	**96,85%**	**338.697**	**100,41%**
Títulos de renda variável		**472.355**	**96,85%**	**338.697**	**100,41%**
Ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado	**5**	472.355	96,85%	338.697	100,41%
Total do ativo		**506.298**	**103,81%**	**363.271**	**107,70%**

Passivo	Nota	2026	% sobre o Patrimônio Líquido	2025	% sobre o Patrimônio Líquido
Credores diversos		**18.589**	**3,81%**	**25.954**	**7,70%**
Ações de empresas fechadas a pagar	**5**	18.095	3,71%	25.650	7,60%
Taxa de administração e gestão	**9**	484	0,10%	304	0,10%
Provisões e contas a pagar		10	0,00%	-	-
Total do passivo		**18.589**	**3,81%**	**25.954**	**7,69%**
Cotas integralizadas		363.747	74,58%	254.623	75,48%
Lucros acumulados		123.962	25,42%	82.694	24,52%
Total do patrimônio líquido		**487.709**	**100,00%**	**337.317**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**506.298**	**103,81%**	**363.271**	**107,70%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I - Multiestratégia)

CNPJ nº 40.011.451/0001-49

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

Demonstração dos resultados e dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025

(Em milhares de reais)

	Nota	2026	2025
Resultado com cotas de fundos de investimento			
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	**4**	3.899	2.617
		3.899	**2.617**
Ajuste ao valor justo			
Ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado	**5**	43.090	14.187
		43.090	**14.187**
Despesas de taxa de administração/gestão/performance			
Taxa de administração e gestão	**9/10**	(4.995)	(3.773)
Reversão de provisão - taxa de performance	**9**	-	1.248
		(4.995)	**(2.525)**
Despesas operacionais			
Consultoria jurídica	**10**	(165)	(100)
Consultoria e auditoria	**10**	(265)	(195)
Taxa de custódia	**10**	(62)	(57)
Taxa de fiscalização - CVM	**10**	(50)	(23)
Atualização monetária, multa e juros	**5/10**	(184)	-
Outras despesas operacionais	**10**	-	(1)
		(726)	**(376)**
Resultado do exercício		**41.268**	**13.903**
Outros resultados abrangentes		-	-
Resultado abrangente do exercício		**41.268**	**13.903**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I - Multiestratégia)
CNPJ nº 40.011.451/0001-49
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025
(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de março de 2024		**227.342**	**68.791**	**296.133**
Cotas de investimentos integralizadas	**8**	27.281	-	27.281
Lucro líquido do exercício		-	13.903	13.903
Em 31 de março de 2025		**254.623**	**82.694**	**337.317**
Cotas de investimentos integralizadas	**8**	109.124	-	109.124
Lucro líquido do exercício		-	41.268	41.268
Em 31 de março de 2026		**363.747**	**123.962**	**487.709**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I - Multiestratégia)

CNPJ nº 40.011.451/0001-49

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025

(Em milhares de reais)

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração e gestão	(4.815)	(3.736)
Pagamento de despesas de consultoria e auditoria	(265)	(300)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(165)	(100)
Pagamento de taxa de custódia	(62)	(59)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(40)	(30)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	-	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(5.347)**	**(4.226)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de ações de companhias com negociação em bolsa de valores	(41.194)	(35.350)
Pagamento e integralizações de ações de companhias investidas	(59.613)	-
Resgate de ações de companhias investidas	2.500	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(98.307)**	**(35.350)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	109.124	27.281
Caixa líquido das atividades de financiamento	**109.124**	**27.281**
Rendimentos com fundos de renda fixa (caixa e equivalentes de caixa)	**3.899**	**2.617**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**9.369**	**(9.678)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**24.574**	**34.252**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**33.943**	**24.574**
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado do exercício	**41.268**	**13.903**
Resultado com cotas de fundo de investimento de renda fixa	(3.899)	(2.617)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado	(43.090)	(14.187)
Despesa com atualização monetária, multa e juros	184	-
Variações patrimoniais		
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	190	(1.325)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(5.347)**	**(4.226)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações SPX SYN Desenvolvimento I - Multiestratégia)
CNPJ nº 40.011.451/0001-49
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada, ("Fundo"), possui classe única de cotas, denominada Classe Única do Fundo de Investimento em Participações SPX Real Estate Desenvolvimento I – Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe foi constituída em 20 de julho de 2021, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 20 de outubro de 2021. A Classe possui prazo de duração de 7 anos, contados da data da primeira integralização de cotas, sendo que tal prazo pode ser prorrogado por 3 períodos de 1 ano, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador em até 6 meses antes do término do Prazo de Duração, caso o Fundo ainda detenha Ativos Alvo e não esteja em curso uma transação objetivando a sua venda, a se concretizar anteriormente ao término do Prazo de Duração.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela SPX Real Estate Gestão De Recursos Ltda. ("Gestor/Gestora") e a administração pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora/Administrador").

O objetivo da Classe é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, nos médio e longo prazos, por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido em (i) ações (incluindo ações preferenciais resgatáveis); (ii) bônus de subscrição; (iii) debêntures simples; (iv) notas comerciais e outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de Sociedades Alvo; e (v) títulos, contratos e valores mobiliários representativos de participação de Sociedades Alvo que sejam sociedades limitadas; ("Ativos Alvo") de emissão de sociedades anônimas, de capital aberto ou fechado, ou sociedades limitadas, que atuem no setor imobiliário desenvolvendo empreendimento para renda ou para venda

A Classe é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, do custodiante ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

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

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

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

    b. negociar e contratar, em nome da Classe, terceiros para a prestação de serviços de assessoria e consultoria relacionados diretamente com o investimento ou o

desinvestimento nos ativos de emissão das companhias alvo; e

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

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

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

iv. A Classe prevê em seu regulamento estratégias objetivas e claras para o seu desinvestimento;

v. A Classe é substancialmente mensurada e avaliada quanto ao desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

vi. A Classe possui mais de um investimento e mais de um cotista, de forma direta ou indiretamente;

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

A Classe, atendendo às definições estipuladas pela Instrução CVM nº 579/16, está qualificado como entidade de investimento, possui investimentos em ativos elegíveis e elabora exclusivamente suas demonstrações financeiras individuais, sem a necessidade de consolidar seus investimentos, uma vez que os investimentos estão apresentados ao seu valor justo em 31 de março de 2026 e 2025.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos em participações que foram definidas pelo Anexo Normativo IV da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários (“Resolução CVM 175”) e ICVM nº 579/16.

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

A moeda funcional da Classe é o Real, a mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras.

Aprovação das demonstrações financeiras

Em 27 de agosto de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora da Classe.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

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

b) Fluxo de caixa

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

d) Cotas de fundos de investimento

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

e) Títulos de renda variável

Ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado

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

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

f) Obrigações

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

g) Julgamentos e estimativas

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

4. Ativos financeiros de liquidez

Cotas de fundos de investimento

Em 31 de março de 2026 e 2025, a Classe possuía aplicações em cotas de fundos de investimento em renda fixa, conforme abaixo:

Fundo	CNPJ	2026		2025	
		Quantidade de Cotas	Valor Contábil	Quantidade de Cotas	Valor Contábil
SPX Cash Tesouro Selic Simples Institucional FIRF	53.753.131/0001-06	26.159.792	33.943	21.097.911	23.842
BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	09.215.250/0001-13	-	-	156.688	732
Total			**33.943**		**34.252**

Durante o exercício findo em 31 de março de 2026, foi apurado um resultado de R$ 3.899 (2025 - R$ 2.617) com cotas de fundos de investimento em renda fixa, apresentado na Demonstração dos resultados e dos resultados abrangentes, na linha “Resultado com cotas de fundos de investimento – Cotas de fundos de investimento em renda fixa”.

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

SPX Cash Tesouro Selic Simples Institucional FI em Cotas de FI Renda Fixa Responsabilidade Limitada (“SPX Cash”)

O SPX Cash Tesouro Selic Simples Institucional Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Responsabilidade Limitada, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do SPX Cash Tesouro Selic Simples Institucional Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Responsabilidade Limitada (“SPX Cash”). O SPX Cash foi constituído em 31 de janeiro de 2024, sob a forma de condomínio aberto,

com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas atividades em 05 de fevereiro do mesmo ano.

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

O SPX Cash é destinado a investidores em geral.

As demonstrações financeiras do SPX Cash relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria em 10 de março de 2026, sem modificações.

5. Título de renda variável

Ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado

Os investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado estão representados da seguinte forma:

Movimentação na quantidade de ações

Companhias	2025	% de Participação	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	2026	% de Participação
TCB 1 Participações S.A.	189.700.050	100,00%	40.000.000	-	229.700.050	100,00%
TCB 2 Participações S.A.	67.730.050	100,00%	-	(2.463.946)	65.266.104	100,00%
Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário - SPE LTDA	-	-	48.839.802	-	48.839.802	82,28%

Companhias	2024	% de Participação	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	2025	% de Participação
TCB 1 Participações S.A.	134.700.050	100,00%	55.000.000	-	189.700.050	100,00%
TCB 2 Participações S.A.	67.730.050	100,00%	-	-	67.730.050	100,00%

Movimentação no valor contábil das ações

Companhia	2025	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	Ajuste ao valor justo	2026
TCB 1 Participações S.A.	235.884	40.000	-	50.122	326.006
TCB 2 Participações S.A.	102.813	-	(2.500)	(21.341)	78.972
Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário - SPE LTDA	-	53.068	-	14.309	67.377
Total	**338.697**	**93.068**	**(2.500)**	**43.090**	**472.355**

Companhia	2024	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	Ajuste ao valor justo	2025
TCB 1 Participações S.A.	161.496	55.000	-	19.388	235.884
TCB 2 Participações S.A.	108.014	-	-	(5.201)	102.813
Total	**269.510**	**55.000**	**-**	**14.187**	**338.697**

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

TCB 1 Participações S.A.

A TCB 1 Participações S.A. ("TCB 1") é uma sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A TCB 1 tem por objeto social a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no Brasil ou no exterior.

A TCB 1 possui uma participação na CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("CLD S.A."), a qual foi constituída para desenvolvimento do empreendimento imobiliário Centro Logístico Dutra, um galpão logístico localizado na Rua Cabo Norberto Enrique Weber, nº 222, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que possui como único ativo o imóvel (terreno) que compreende um condomínio logístico de 128.516 m² de área locável, composto por 4 fases distintas. Em 31 de dezembro de 2025, os galpões 400 e 100, que representam a fase 1, e o galpão 200, que representa as fases 2 e 4, estavam 100% construídos e locados. Já o galpão 300, correspondente à fase 3, estava em negociação para locação, com construção em fase de finalização. Em março de 2026, o galpão 300 teve sua construção concluída, tendo o contrato de locação respectivo sido firmado no mesmo mês.

Em Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, realizada em 01 de outubro de 2021, o Fundo adquiriu através de uma cessão 500 ações ordinárias de emissão da TCB 1, no valor de R$ 0,500 (quinhentos Reais), dos quais R$ 0,050 (cinquenta Reais) encontravam-se integralizados, sendo esta uma transação entre partes não relacionadas. A transação foi aprovada pelos cotistas em Assembleia Geral dos Cotistas, que foi realizada por meio de consulta formal em 11 de outubro de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 30 de dezembro de 2021, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 6.000.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 6.000, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 8 de fevereiro de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 31.500.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 31.500, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 14 de abril de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 12.799.550 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 12.799, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 13 de maio de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 7.810.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 7.810, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 27 de julho de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 1.000.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 1.000, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 23 de agosto de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 8.630.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 8.630, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 29 de agosto de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 5.440.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 5.440, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 10 de outubro de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 9.450.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 9.450, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 12 de dezembro de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 7.200.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 7.200, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 06 de março de 2023, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 5.600.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 5.600, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 1, realizada em 23 de março de 2023, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 4.500.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 4.500, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 17 de julho de 2023, foi aprovado um aumento de capital da TCB 1, mediante emissão de 6.000.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 6.000, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 15 de setembro de 2023, foi aprovado um aumento de capital da TCB 1, mediante emissão de 5.370.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 5.370, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de outubro de 2023, foi aprovado um aumento de capital da TCB 1, mediante emissão de 6.900.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 6.900, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de novembro de 2023, foi aprovado um aumento de capital da TCB 1, mediante emissão de 3.000.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 3.000, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 15 de dezembro de 2023, foi aprovado um aumento de capital da TCB 1, mediante emissão de 13.500.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 13.500, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe durante o exercício findo em 31 de março de 2025.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 10 de julho de 2024, foi aprovado um aumento de capital da TCB 1, mediante emissão de 3.000.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 3.000, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 18 de setembro de 2024, foi aprovado um aumento de capital da TCB 1, mediante emissão de 12.000.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 12.000, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 20 de janeiro de 2025, foi aprovado um aumento de capital da TCB 1, mediante emissão de 40.000.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 40.000 as quais foram integralmente subscritas pela Classe. Até o exercício findo em 31 de março de 2025, a Classe havia integralizado o montante de R$ 14.350, permanecendo um saldo a integralizar de R$ 26.650. No exercício findo em 31 de março de 2026, a Classe efetuou a integralização integral do saldo remanescente de R$ 26.650.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 11 de agosto de 2025, foi aprovado um aumento de capital da TCB 1, mediante emissão de 40.000.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 40.000 as quais foram integralmente subscritas pela Classe. Até o exercício findo em 31 de março de 2026, a Classe havia integralizado o montante de R$ 23.150, permanecendo um saldo a integralizar de R$ 16.850.

Determinação do valor justo em 31 de março de 2026

Em 31 de março de 2026, os ativos da TCB 1 eram compostos substancialmente por caixas, equivalentes de caixa e investimento em sociedade que tem como objeto o desenvolvimento de um galpão logístico. O valor justo do galpão logístico foi obtido por meio de laudo de avaliação apurado em 31 de dezembro de 2025, preparado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa que atua no setor imobiliário, oferecendo de serviços voltados à gestão e valorização de propriedades.

A metodologia utilizada foi de: Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado, com as seguintes premissas:

- Taxa de capitalização: 8,00%;
- Taxa de desconto: 9,00% a.a;
- Período: de janeiro 2026 a dezembro 2036;

Determinação do valor justo em 31 de março de 2025

Em 31 de março de 2025, os ativos da TCB 1 eram compostos substancialmente por caixas, equivalentes de caixa e investimento em sociedade que tem como objeto o desenvolvimento de um galpão logístico. O valor justo do galpão logístico foi obtido por meio de laudo de avaliação apurado em 31 de dezembro de 2024, preparado pela Colliers Technical Services Ltda., empresa que atua no setor imobiliário corporativo, oferecendo de serviços voltados à gestão e valorização de propriedades.

Os métodos de avaliação utilizados foram: Valor de locação (método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado) e Valor de venda (método involutivo).

No método involutivo, considera-se todas as receitas e despesas do desenvolvimento em um fluxo de caixa descontado, assim, obtendo-se o valor do terreno residual. As principais premissas utilizadas para o galpão logístico estão relacionadas abaixo:

- Área de terreno: 232.685.47, m²
- Tipologia do Imóvel: Galpão Logístico
- Valor unitário básico da locação: R$ 39,13 reais / m².
- Taxa de desconto: 9,50% a.a

TCB 2 Participações S.A.

A TCB 2 Participações S.A. (“TCB 2”) é uma sociedade anônima, com prazo de duração indeterminado e tem por objeto social a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no Brasil ou no exterior.

A TCB 2 possui participação nas seguintes entidades:

i. SK Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. (“AYYA”), que tem como objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial cujo pré-lançamento ocorreu em dezembro de 2022, unidades estão sendo comercializadas, e as obras tiveram início em fevereiro de 2024;

ii. SK Demóstenes Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Latitude”), que tem como objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial cujo pré-lançamento ocorreu em agosto de 2022, unidades estão sendo comercializadas; e

iii. SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Leaf”), que tem como objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial cujo pré-lançamento ocorreu em junho de 2022, unidades estão sendo comercializadas.

Em Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, realizada em 1 de outubro de 2021, a Classe adquiriu 500 ações ordinárias de emissão da TCB 2, no valor de R$ 0,500 (quinhentos Reais), dos quais R$ 0,050 (cinquenta Reais) encontravam-se integralizados, sendo esta uma

transação entre partes não relacionadas. O montante restante foi integralmente subscrito e integralizado pela Classe. A transação foi aprovada pelos cotistas em Assembleia Geral dos Cotistas, que foi realizada por meio de consulta formal em 11 de outubro de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 2, realizada em 10 de novembro de 2021, foi aprovado um aumento de capital mediante emissão de 38.499.550 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 38.500, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 2, realizada em 30 de dezembro de 2021, foi aprovado um aumento de capital mediante emissão de 580.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 580, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 2, realizada em 4 de fevereiro de 2022, foi aprovado um aumento de capital mediante emissão de 840.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 840, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 2, realizada em 05 de maio de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 18.610.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 18.610, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 2, realizada em 15 de junho de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 1.250.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 1.250, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 2, realizada em 7 de julho de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 750.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 750, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 2, realizada em 4 de novembro de 2022, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 150.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 150, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 2, realizada em 23 de janeiro de 2023, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 850.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 850, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária da TCB 2, realizada em 20 de março de 2023, foi aprovado um aumento de capital, mediante emissão de 400.000 ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 400, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 18 de abril de 2023, foi aprovado um aumento de capital da TCB 2, mediante emissão de 600.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 600, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 01 de junho de 2023, foi aprovado um aumento de capital da TCB 2, mediante emissão de 5.200.000 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão total de R$ 5.200, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pela Classe.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 10 de novembro de 2025, foi aprovado o resgate de 2.463.946 ações ordinárias da TCB 2, pelo montante total de R$ R$ 2.500.

Determinação do valor justo em 31 de março de 2026

Em 31 de março de 2026, os ativos da TCB 2 eram compostos substancialmente por caixas, equivalentes de caixa e investimento em sociedade que tem como objeto o desenvolvimento de um galpão logístico. O valor justo do galpão logístico foi obtido por meio de laudo de avaliação apurado em 31 de dezembro de 2025, preparado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa que atua no setor imobiliário, oferecendo de serviços voltados à gestão e valorização de propriedades.

A metodologia utilizada foi de: Método da Renda, com as seguintes premissas:

SK Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. (“AYYA”)

- Área de terreno: 1.448,17 m²
- Área construída: 16.978,91 m²
- Taxa de desconto: 12,00% a.a.

SK Demóstenes Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Latitude”)

- Área de terreno: 1.564,45 m²
- Área construída: 14.717,77 m²
- Taxa de desconto: 7,50% a.a.

SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Leaf”)

- Área de terreno: 2.277,34 m²
- Área construída: 24.220,60 m²
- Taxa de desconto: 12,00% a.a.

Determinação do valor justo em 31 de março *de 2025*

Em 31 de março de 2025, os ativos da TCB 2 eram compostos substancialmente por caixas, equivalentes de caixa e investimento em sociedades que tem como objeto o desenvolvimento de empreendimentos de uso misto. O valor justo dos empreendimentos foi obtido por meio de laudo de avaliação apurado em 31 de dezembro de 2024, preparado pela Colliers Technical Services Ltda, empresa que atua no setor imobiliário corporativo, oferecendo de serviços voltados à gestão e valorização de propriedades.

O método de avaliação utilizados foi o método involutivo, nele considera-se todas as receitas e despesas do desenvolvimento em um fluxo de caixa descontado, assim, obtendo-se o valor do terreno residual. As principais premissas utilizadas estão relacionadas abaixo:

SK Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. (“AYYA”)

- Área de terreno: 1.448,17, m²
- Tipologia do Imóvel: Imóvel Residencial
- Taxa de desconto: 14,00% a.a
- Crescimento real: 1,00% a.a
- Valor unitário básico de venda foi baseado com base em pesquisa de mercado, sendo assim: R$ 38.800,00 reais/ m²

SK Demóstenes Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Latitude”)

- Área de terreno: 1.740,80, m²
- Tipologia do Imóvel: Imóvel Residencial
- Taxa de desconto: 12,00% a.a
- Crescimento real: 1,00% a.a
- Valor unitário básico de venda foi baseado com base em pesquisa de mercado, sendo assim: R$ 38.800,00 reais/ m²

SK Loefgreen Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Leaf”)

- Área de terreno: 2.562,96, m²
- Tipologia do Imóvel: Imóvel Residencial
- Taxa de desconto: 14,00% a.a
- Crescimento real: 2,00% a.a
- Valor unitário básico de venda foi baseado com base em pesquisa de mercado, sendo assim: R$ 38.800,00 reais/ m²

Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário - SPE LTDA

A Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário - SPE LTDA (“Miracema”). tem sede e foro na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1336 – 4º andar - Conj. 42 Sala 02 - Jardim Paulistano - CEP 01451-001 - São Paulo – SP. A Miracema tem por objetivo social a implantação de empreendimento imobiliário, locação de galpões para fins comerciais, industriais e/ou de logística a ser construído.

Em 01 de julho de 2025, através de Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas, a Classe adquiriu 47.594.858 ações/quotas da Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário – SPE Ltda, no montante total de R$ 41.010, na qual foi liquidada em cinco parcelas mensais, iguais e sucessivas de R$ 8.202, corrigidas pela variação do IPCA/IBGE. No exercício findo em 31 de março de 2026, foi reconhecida atualização monetária no montante de R$ 184, registrada na demonstração do resultado. Adicionalmente, o valor de R$ 10.813 refere-se à subscrição de quotas

ainda não integralizada, cuja integralização ocorreria de acordo com as chamadas de capital da Miracema. Durante o exercício findo em 31 de março de 2026, a Classe realizou a integralização da totalidade desse montante.

Em 28 de outubro de 2025, por meio da Terceira Alteração do Contrato Social da Miracema, foi aprovado o aumento de capital mediante a emissão de 1.244.944 ações, no montante total de R$ 1.245. Em 31 de março de 2026, a Classe apresentava esse valor como saldo a integralizar em sua posição financeira.

Determinação do valor justo em 31 de março de 2026

Em 31 de março de 2026, os ativos da Miracema eram compostos substancialmente por caixas, equivalentes de caixa e investimento em sociedade que tem como objeto o desenvolvimento de um galpão logístico. O valor justo do galpão logístico foi obtido por meio de laudo de avaliação apurado em 31 de dezembro de 2025, preparado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa que atua no setor imobiliário, oferecendo de serviços voltados à gestão e valorização de propriedades.

A metodologia utilizada foi de: Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado, com as seguintes premissas:

- Período: de janeiro 2026 a dezembro 2036;
- Taxa de capitalização: 8,25%
- Taxa de desconto: 9,25% a.a.

6. Riscos

A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

A carteira e, por consequência, seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos descritos no Complemento II do Regulamento. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve ler cuidadosamente o referido Complemento. Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a Classe se encontra sujeita não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe.

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

Risco de Mercado

(i) **Fatores macroeconômicos relevantes**: Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas

relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como resultar na inabilidade ou impossibilidade de alienação dos Ativos Alvo do Fundo e/ou redução nos dividendos distribuídos ao Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, a inabilidade ou impossibilidade de alienação dos Ativos Alvo do Fundo e/ou redução nos dividendos distribuídos ao Fundo ou, ainda, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar o Fundo, as Sociedades Alvo e os Cotistas de forma negativa. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Além disso, o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das Sociedades Alvo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Outros Riscos

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

(iii) **Limitação de Responsabilidade dos Cotistas:** A Lei nº 13.874/2019 alterou o Código Civil e estabeleceu que o regulamento do fundo de investimento poderá estabelecer a limitação de responsabilidade de cada cotista ao valor de suas cotas, observado o disposto na regulamentação superveniente da CVM. No entanto, até a data do regulamento, a CVM não emanou norma regulamentadora acerca de tal matéria, de forma que de forma que (a) não é

possível garantir que a limitação de responsabilidade dos Cotistas ao valor de suas Cotas será aplicável para este Fundo, ou que o texto atual do regulamento estará em consonância com o da regulamentação superveniente da CVM, e (b) a CVM poderá estabelecer, para tal fim, condições específicas adicionais, que poderão ou não ser atendidas pelo Fundo. A CVM e o poder judiciário ainda não se manifestaram sobre a interpretação da responsabilidade limitada dos Cotistas na pendência da referida regulamentação, e não há jurisprudência administrativa ou judicial a respeito da extensão da limitação da responsabilidade dos Cotistas, tampouco do procedimento de insolvência aplicável a fundos de investimentos. O Código Civil Brasileiro também passou a estabelecer que os fundos de investimento cujo regulamento estabeleça a responsabilidade limitada de seus cotistas ao valor de suas cotas estarão sujeitos ao regime da insolvência previsto no Código Civil Brasileiro. Nessa hipótese, em caso de insuficiência do Patrimônio Líquido do Fundo, sua insolvência poderá ser requerida (a) por qualquer dos credores; (b) por decisão da assembleia geral; e (c) conforme determinado pela CVM.

(iv) **Riscos de alterações da legislação tributária:** Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento nas Cotas do Fundo disposta na Lei 11.312/06 e demais normas tributárias aplicáveis. Essas alterações incluem (i) a eventual extinção dos benefícios fiscais estabelecidos aplicáveis aos investimentos nas Cotas, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis modificações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) a criação de novos tributos, (iv) bem como mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas medidas não podem ser previstos, mas poderão sujeitar as Sociedades Alvo, os Ativos Financeiros, o Fundo e/ou os Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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

(vii) **Arbitragem**: O regulamento do Fundo prevê a arbitragem como meio de solução de disputas. O envolvimento do Fundo em um eventual procedimento arbitral pode gerar impactos significativos ao Patrimônio Líquido do Fundo, implicando em custos que podem impactar o resultado do Fundo. Adicionalmente, o custo de uma arbitragem pode ser comparativamente

maior do que o custo relacionado a um processo judicial. No mesmo sentido, uma Sociedade Alvo em que o Fundo invista pode ter seu resultado impactado por um procedimento arbitral, consequentemente podendo afetar os resultados do Fundo.

Riscos Relacionados ao Fundo

(viii) **Riscos de cancelamento da Primeira Oferta ou de colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo:** Na eventualidade de o montante mínimo da Primeira Oferta definido no Artigo 37º do Regulamento não ser colocado, a Primeira Oferta será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas e o Fundo liquidado. Na eventualidade de o montante mínimo definido no Artigo 37º do Regulamento ser colocado no âmbito da Primeira Oferta, a Primeira Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

(ix) **Possibilidade de Reinvestimento:** Os recursos obtidos pelo Fundo em decorrência de desinvestimentos, durante o período de investimento previsto no Artigo 12º do Regulamento, poderão, a critério do Gestor, ser reinvestidos em Ativos Alvo de Sociedades Alvo, nos termos do Regulamento. Nesse sentido, as características do Fundo limitam a liquidez do investimento pelos Cotistas, uma vez que: (i) o Fundo poderá reinvestir os recursos recebidos em decorrência de desinvestimentos durante o período de investimento, deixando, assim, de amortizar as Cotas e distribuir rendimentos aos Cotistas; e (ii) as Cotas apenas serão resgatadas quando do término do Prazo de Duração ou em caso de liquidação antecipada do Fundo, conforme os termos e condições do Regulamento.

(x) **Risco de não realização de investimentos**: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização dos mesmos. Nesse caso, eventual aporte feito pelo Cotista será devolvido, que poderá perder oportunidades de investimento e/ou não receber o retorno esperado.

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

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

(xiii) **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**: A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão

acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. Não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Gestor, de suas respectivas afiliadas, e de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito.

(xiv) **Risco de Patrimônio Líquido negativo**: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo em caso de Patrimônio Líquido negativo, inclusive em decorrência do passivo contingencial das companhias investidas que possam vir a afetar o Patrimônio Líquido do Fundo em virtude de obrigações assumidas pelo Fundo ou de sua condição de acionista.

(xv) **Risco de Governança**: Caso o Fundo venha a emitir novas Cotas ou caso seja criada nova classe de Cotas, os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes para alteração do Regulamento mediante deliberação em Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo de forma contrária ao interesse de parte dos Cotistas.

(xvi) **Desempenho passado**: Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou o Gestor tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo.

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

(xviii) **Risco Decorrente de Operações nos Mercados de Derivativos**: A utilização de instrumentos de derivativos pelo Fundo pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os efeitos desejados e/ou provocar significativas perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xix) **Possibilidade de endividamento pelo Fundo**: O Fundo poderá contrair ou efetuar empréstimos na forma do Regulamento, de modo que o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado em decorrência da obtenção de tais empréstimos.

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

Riscos relacionados às Sociedades Alvo

(xxi) **Riscos relacionados às Sociedades Alvo**: A carteira do Fundo estará concentrada em Ativos Alvo de emissão das Sociedades Alvo. Não há garantias de: (i) bom desempenho de quaisquer das Sociedades Alvo; (ii) solvência das Sociedades Alvo; (iii) continuidade das atividades das Sociedades Alvo; (iv) liquidez para a alienação dos Ativos Alvo das Sociedades Alvo; e (v) valor esperado na alienação dos Ativos Alvo das Sociedades Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Cotas. Os pagamentos relativos aos títulos e/ou Ativos Alvo de emissão das Sociedades Alvo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Alvo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantia quanto ao desempenho do segmento econômico de atuação de cada Sociedade Alvo e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Sociedades Alvo acompanhe pari passu o desempenho médio de seu respectivo segmento. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Sociedades Alvo acompanhe o desempenho das demais empresas de seu respectivo segmento, não há garantia de que o Fundo e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio das Sociedades Alvo, ou como adquirente ou alienante de Ativos Alvo de emissão de tais Sociedades Alvo, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais e/ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira do Fundo. Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas no Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (a) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Sociedade Alvo e (b) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e as Cotas.

(xxii) **Risco de crédito de debêntures da carteira do Fundo**: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo (incluindo, sem limitação, debêntures de emissão das Sociedades Alvo) estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos aos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. As escrituras de emissão de debêntures de Sociedades Alvo poderão,

ainda, prever o pagamento de prêmio baseado na variação da receita ou do lucro da Sociedade Alvo emissora. Nessa hipótese, caso a respectiva Sociedade Alvo emissora apresente receita ou lucro insuficiente, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada. Dessa forma, caso o Fundo não consiga alienar tais debêntures no mercado secundário, é possível que o Fundo não receba rendimentos suficientes para atingir eventual rentabilidade indicada pelo Gestor. Ademais, em caso de falência de qualquer Sociedade Alvo, a liquidação de debêntures estará sujeita ao pagamento, pela respectiva Sociedade Alvo, de determinados créditos que possuem classificação mais privilegiada, nos termos da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (notadamente, no caso de debêntures quirografárias, créditos trabalhistas, créditos garantidos por garantia real, créditos tributários e créditos com privilégios especiais e gerais).

(xxiii) **Risco de responsabilização por passivos da Sociedade Alvo**: Nos termos da regulamentação, o Fundo deverá participar do processo de tomada de decisões estratégicas das Sociedades Alvo. Tal participação, em razão da responsabilidade a ela inerente, pode sujeitar o Fundo a reivindicações a que ele não estaria sujeito se fosse apenas um investidor passivo. Por exemplo, caso uma Sociedade Alvo tenha sua falência decretada ou sua personalidade jurídica desconsiderada, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, resultando em prejuízo aos Cotistas. Além disso, há casos em que o Poder Judiciário, notadamente a Justiça do Trabalho, atribui aos acionistas a responsabilidade por passivos de uma companhia independentemente da caracterização dos requisitos necessários para tanto, conforme estabelecidos na legislação brasileira, e independentemente da participação de cada acionista no capital social e/ou na administração da companhia. Em tais hipóteses, não há garantia de que o Fundo terá êxito na defesa de seus interesses, podendo haver prejuízos para o Fundo e seus Cotistas. Além disso, caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista, inclusive débitos de IPTU, nos quais os proprietários anteriores dos imóveis adquiridos pelas Sociedades Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados venham a ser desfavoráveis, é possível que as decisões contrárias alcancem valores substanciais, podendo, até mesmo, impedir a continuidade da operação de tais ativos, afetando adversamente as atividades, resultados operacionais e patrimônio das Sociedades Alvo em questão, impactando a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em processos judiciais ou administrativos, a perda de tais processos poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e das Sociedades Alvo.

(xxiv) **Riscos relacionados a reclamação de terceiros**: No âmbito de suas atividades, as Sociedades Alvo e, eventualmente, o próprio Fundo poderão responder a processos administrativos ou judiciais movidos por terceiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xxv) **Risco de diluição**: Caso o Fundo venha a ser acionista de qualquer Sociedade Alvo, o Fundo poderá não exercer o direito de preferência que lhe cabe nos termos da Lei das S.A., em quaisquer aumentos de capital que venham a ser realizados pelas Sociedades Alvo. Dessa maneira, caso sejam aprovados quaisquer aumentos de capital das Sociedades Alvo no

futuro e o Fundo não participe de tais aumentos de capital por qualquer razão, o Fundo poderá ter sua participação no capital das Sociedades Alvo diluída.

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

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

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

(xxix) **Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por determinados Cotistas**: O Fundo poderá, na forma prevista no Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, coinvestir nas Sociedades Alvo com Cotistas e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela Administradora e/ou do Gestor. Em caso de coinvestimentos com Cotistas, não há qualquer obrigação de o Gestor apresentar a oportunidade a todos os Cotistas e nem de aceitar a participação de mais de um interessado. Não há qualquer garantia de participação em coinvestimento pelos Cotistas e o Gestor poderá ter discricionariedade de escolher aquele que entender mais adequado. Não há como garantir

que a escolha se mostrará acertada e nem que não haverá conflitos potenciais ou efetivos no futuro em razão de tais escolhas.

Risco de Liquidez

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

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

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

(xxxiii) **Liquidez reduzida das Cotas**: A inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações no mercado secundário envolvendo cotas de fundos fechados indica que as Cotas do Fundo poderão apresentar baixa liquidez para negociação. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas Cotas, exceto no caso de liquidação do Fundo. A baixa liquidez das Cotas poderá apresentar dificuldades quando de sua negociação pelos Cotistas. Além disso, os Cotistas somente poderão negociar as Cotas com investidores que atendam à qualificação prevista no Artigo 1º, Parágrafo Terceiro do Regulamento, o que pode dificultar a venda das Cotas ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda de patrimônio ao Cotista. Não há qualquer garantia da Administradora, do Gestor ou do Custodiante em relação à

possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário ou ao preço obtido por elas, ou mesmo garantia de saída ao Cotista.

(xxxiv) **Risco de sobra de Cotas ofertadas no caso de uma alienação voluntária**: O Regulamento prevê o direto de preferência dos demais Cotistas e, caso estes não o exerçam integralmente, do Gestor ou suas Afiliadas, para adquirir Cotas no caso de uma alienação voluntária de Cotas do Fundo. É possível que apenas parte das Cotas ofertadas venham a ser adquiridas pelos demais Cotistas, pelo Gestor ou por suas Afiliadas, em decorrência do exercício dos seus direitos de preferência, de forma que o Cotista alienante pode remanescer com parte das Cotas que pretendia alienar. Assim, não é possível assegurar que (i) o Cotista conseguirá alienar todas as Cotas em determinada transação e/ou (ii) haverá terceiros interessados na aquisição de eventuais Cotas remanescentes após o exercício do direito de preferência. Desta forma, o Cotista alienante poderá não ser capaz de alienar todas as Cotas que gostaria.

(xxxv) **Risco decorrente da precificação dos Ativos Financeiros e risco de mercado**: A precificação dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários, instrumentos derivativos e demais operações, estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de Ativos Financeiros, tais como os de marcação a mercado (mark-to-market) poderão ocasionar variações nos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo resultar em redução no valor das Cotas do Fundo. Ainda, há risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, em razão de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

Riscos relacionados ao setor imobiliário

(xxxvi) **Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização de bens imóveis pelo Poder Público**: Os imóveis detidos pelas Sociedades Alvo integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará de maneira adequada os valores investidos ou os lucros cessantes pelo período em que durar a requisição. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) detidos pelas Sociedades Alvo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados.

(xxxvii) **Risco de sinistro**: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis de propriedade das Sociedades Alvo, os recursos obtidos pela cobertura de eventual seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão

ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

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

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

(xl) **Risco de alterações nas leis de zoneamento dos municípios onde as Sociedades Alvo exercem suas atividades**: As leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo Poder Legislativo municipal. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político dos municípios nos quais os imóveis são localizados, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos, modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Caso tais situações ocorram em municípios nos quais as Sociedades Alvo estejam desenvolvendo empreendimentos imobiliários, as atividades e os resultados das Sociedades Alvo e do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

(xliii) **Riscos relativos às operações de aquisição de imóveis**: Quaisquer contingências não identificadas ou não identificáveis por meio de auditoria legal do imóvel, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada, ou, ainda, eventos que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos imóveis das Sociedades Alvo, podem ter um impacto negativo para o Fundo e os Cotistas. Contingências não identificadas com relação às Sociedades Alvo ou aos imóveis adquiridos podem incluir, por exemplo: passivos ambientais não revelados; reclamações de inquilinos, vendedores ou outras pessoas relacionadas com os antigos proprietários dos imóveis; passivos incorridos no curso normal dos negócios; e pedidos de indenização por sócios, administradores, conselheiros, diretores. Tais impactos podem prejudicar a escritura de aquisição do imóvel pelas Sociedades Alvo e gerar perda ou restrição de uso do imóvel pelas Sociedades Alvo. Nesse sentido, os imóveis que irão compor o patrimônio das Sociedades Alvo, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome das Sociedades Alvo, podem ser onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, prejudicando a transmissão da propriedade dos imóveis para as Sociedades Alvo. Ademais, imóveis com contingências não identificadas podem ser adquiridos pelas Sociedades Alvo. Caso a solução prevista para a contingência seja mais custosa do que o valor previsto, pode haver uma redução ou negativação do fluxo da operação pela Sociedade Alvo e, consequentemente, para o Fundo. Além disso, caso a correção da contingência identificada não seja possível, isto poderá resultar na perda do imóvel pela Sociedade Alvo, causando a perda do investimento e da receita com relação ao referido imóvel. Como resultado do exposto, a rentabilidade do Fundo e os resultados das operações podem ser materialmente e adversamente afetados, e o objetivo do Fundo pode não ser alcançado. De uma forma geral, os riscos acima reportados podem afetar tanto a capacidade de aquisição de parte ou da totalidade de cada uma das Sociedades Alvo ou impactar nos resultados e operações das Sociedades Alvo e, indiretamente, do Fundo.

(xliv) **Risco de regularidade dos imóveis**: O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, Sociedades Alvo que detenham imóveis que ainda não tenham obtido ou não tenham renovado todas as licenças aplicáveis, tais como o Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros. A demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. A não obtenção, atrasos, inclusive em decorrência dos impactos da pandemia da COVID-19, a suspensão, a revogação ou a não renovação de tais licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, pode resultar, de acordo com o rigor da autoridade fiscalizadora, na aplicação de sucessivas multas e, conforme o caso, no fechamento dos estabelecimentos irregulares, com interrupção das atividades.

(xlv) **Risco de vacância**: A vacância de unidades imobiliárias destinadas à locação implicará na redução da receita das Sociedades Alvo e consequentemente do Fundo. Uma vez vaga a unidade imobiliária, referida unidade poderá ser locada por valor inferior ao anteriormente realizado. Além disso, as unidades imobiliárias poderão permanecer vagas por período indeterminado, caso inexistam interessados em sua ocupação imediata, gerando custos de manutenção, como taxas de condomínio e impostos.

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

(xlvii) **Risco de aumento da oferta de imóveis**: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos ou industriais próximos aos imóveis detidos pelas Sociedades Alvo poderá dificultar a capacidade das Sociedades Alvo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam imóveis das Sociedades Alvo poderão impactar adversamente a capacidade de as Sociedades Alvo locarem e renovarem a locação de espaços em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita das Sociedades Alvo ou aumento de suas despesas, por exemplo em função do aumento das taxas de vacância dos imóveis. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários das Sociedades Alvo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão demandar investimentos adicionais do Fundo nas Sociedades Alvo, comprometendo a distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas.

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

(xlix) **Risco de desvalorização das regiões onde se localizam os imóveis**: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis das Sociedades Alvo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido. Caso as regiões

onde estejam localizados os imóveis sofram desvalorização, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser negativamente afetados.

(l) **Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis**: A atuação das Sociedades Alvo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores desses ativos, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. As Sociedades Alvo poderão não ter sucesso na locação ou arrendamento já existentes no mesmo valor atualmente contratado. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos seus imóveis (os quais são atribuídos aos locatários ou arrendatários, conforme o caso) poderão ter impacto negativo relevante sobre a Sociedade Alvo e comprometer a rentabilidade do Fundo.

(li) **Risco de desligamento da carteira**: O término do empreendimento imobiliário com a obtenção do habite-se e transferência do imóvel para os promitentes compradores dos imóveis se dá após a quitação do saldo final do comprador ou obtenção de financiamento imobiliário ou ainda assinatura de contrato de alienação fiduciária com o desenvolvedor para futura securitização. Existe o risco de o comprador não obter acesso ao financiamento imobiliário ou não haver condições propícias para se executar operações de securitizações da carteira de clientes. Neste caso o Fundo poderá sofrer atraso no recebimento do fluxo financeiro conforme projetado, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos.

(lii) **Risco de repasse de recebíveis**: Não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades, pelas Sociedades Alvo. Nesse caso, a Sociedade Alvo pode ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo.

(liii) **Risco de inexistência de financiamento à obra**: Na falta de um mercado ativo de crédito imobiliário destinado ao financiamento das obras por qualquer motivo, as Sociedades Alvo, ou o Fundo poderão ter que responder por aportes adicionais relativos a parcela do custo total anteriormente financiado pelo sistema bancário. Com isso o Fundo poderá ter exposição de caixa maior do que o esperado, prejudicando a taxa de retorno projetada inicialmente.

(liv) **Risco do incorporador escolhido para cada projeto**: O Fundo irá selecionar um ou vários incorporadores para executar os empreendimentos imobiliários detidos pelas Sociedades Alvo, que poderá inclusive ser acionista da Sociedade Alvo. No caso da falta de aporte deste acionista/incorporador, conforme o cronograma de desembolso, por qualquer motivo, o Fundo poderá ter que desembolsar um volume financeiro acima do esperado, ou vir a adquirir a participação acionária detida pelo incorporador. Ademais, o incorporador e o construtor, contratados pela Sociedade Alvo, podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido pela Sociedade Alvo, causando alongamento de

prazos e aumento dos custos do projeto. Apesar da eventual contratação de seguro de performance, não há garantias de cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(lv) **Risco de atraso na concessão do "habite-se" do empreendimento**: Há o risco de atrasos na concessão de "habite-se" por autoridades governamentais em empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades Alvo. Nesse caso, o tempo decorrido para total alienação das unidades ou repasse dos recebíveis pode comprometer os ganhos do Fundo.

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

(lvii) **Risco sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário**: O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar desvalorização dos imóveis detidos pelas Sociedades Alvo. Além disso, a redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis detidos pelas Sociedades Alvo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo.

Outros Riscos

(lviii) **Risco de alterações da legislação tributária**: O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Cotas do Fundo Investido, os Ativos Financeiros e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Cotas do Fundo Investido, aos Ativos Financeiros e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo Investido, bem como a rentabilidade de suas cotas, dos Ativos

Financeiros e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Com a publicação da Instrução CVM 578/16, os FIP podem investir em cotas de outros FIP, inclusive de forma preponderante. No entanto, a legislação tributária ainda exige que, além de aderente às regras de diversificação da CVM, o FIP deverá (i) investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em ações de sociedades anônimas, debêntures conversíveis e bônus de subscrição , e (ii) atender os limites de diversificação de carteira e as regras de investimento constantes dos normativos emitidos pela CVM. Exceção à esta regra ocorre quando a Administradora ou gestor do FIP também atuar como administrador ou gestor do fundo investido, desde que (i) autorizado no regulamento e (ii) seja investido, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do FIP em um único fundo. Caso o Fundo não atenda aos requisitos da legislação tributária para aplicação do tratamento tributário próprio de um FIP, os Cotistas estarão sujeitos, com relação aos rendimentos auferidos nas amortizações ou no resgate das Cotas, às alíquotas regressiva do imposto de renda ("IR"), que variam de 22,5% a 15%, conforme o prazo do investimento, nos moldes da previsão do Artigo 1º, parágrafo quinto, da Lei n.º 11.312, de 27 de junho de 2006, combinado com o Artigo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ambos refletidos no Artigo 32, parágrafo quinto, a no Artigo 6º da Instrução Normativa RFB n.º 1.585 de 31 de agosto de 2015.

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

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

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

(lxii) **Risco de performance operacional, operação e manutenção:** Esse risco ocorre quando a produtividade do projeto da Sociedade Alvo não atinge os níveis previstos, comprometendo a geração de caixa e o cumprimento de contratos pela Sociedade Alvo. A origem desses riscos pode estar em falhas nos desenhos dos equipamentos selecionados, erros de especificação, uso de tecnologia nova não testada adequadamente, planejamento de operação e manutenção inadequados, seguros, entre outros, e pode afetar negativamente as atividades do Fundo. Ademais, as Sociedades Alvo assumem os riscos de performance dos projetos explorados nos termos da matriz de risco dos respectivos contratos. A incidência de um evento alocado à Sociedade Alvo, como, por exemplo, a redução da demanda

estimada, deverá ser suportado integralmente pela Sociedade Alvo o que poderá ter um efeito adverso sobre os negócios e situação financeira do Fundo.

7. Instrumentos financeiras derivativos

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

Durante os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos, bem como não possuía tais ativos na data base.

8. Classes de cotas, emissão e amortização

As Cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural e serão de 2 (duas) subclasses, conferindo aos seus titulares direitos e obrigações de acordo com as suas respectivas classes, quais sejam:

(i) As Cotas SubClasse A, que poderão ser subscritas por investidores qualificados ou profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; e

(ii) As Cotas SubClasse B, que somente poderão ser subscritas por investidores qualificados ou profissionais, nos termos da regulamentação em vigor, que sejam (a) sócios do Gestor ou de afiliadas do Gestor, (b) a SYN Prop & Tech S.A, ou (c) fundos de investimento que tenham como único(s) cotista(s) um (ou mais) sócio(s) do Gestor, de suas afiliadas ou a SYN.

Emissões

No âmbito da primeira oferta, foram emitidas, no mínimo, 1.000.000 e no máximo 1.500.000.000 de Cotas SubClasse A ou Cotas SubClasse B, com preço de unitário de emissão de R$ 1,00 (um real), independentemente da classe, totalizando o montante mínimo de R$ 1.000 (um milhão de Reais) e máximo de R$ 1.500.000 (um bilhão e quinhentos milhões de Reais).

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante decisão do Gestor, e deliberação formalizada pelo Administrador, nos termos do Art. 20, §2º, VII, da parte geral da Resolução CVM 175, desde que limitado ao Capital Autorizado para Emissão de Cotas.

As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital, em moeda corrente conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva Emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso.

Durante o exercício findo em 31 de março 2026 foram integralizadas 45.112.443,1746 cotas da SubClasse A, mediante aportes financeiros no montante total R$ 55.518 (2025 foram integralizadas 11.637.618,5978 cotas da Subclasse A, mediante aportes financeiros no montante total 13.879).

Em 31 de março de 2026, a quantidade total de cotas Subclasse A é de 166.091.654,1726 (2025 - 120.979.210,9958).

Durante o exercício findo em 31 de março 2026 foram integralizar 43,558,595.977391 cotas de Subclasse B, mediantes aportes financeiros no montante total de R$ 53.606 (2025 foram integralizadas 11.233.303,4304 cotas da Subclasse B, mediante aportes financeiros no montante total de R$ 13.402)

Em 31 de março de 2026, a quantidade total de cotas Subclasse B total é de 161.375.690,3254 (2025 - 117.817.094,3480).

Amortizações

Qualquer distribuição dos recursos financeiros líquidos da Classe para os cotistas ocorrerá somente por meio da amortização integral ou parcial das suas cotas, observadas as disposições do regulamento e do suplemento referente a cada emissão de cotas, observado que qualquer amortização e distribuição de recursos financeiros líquidos deverá ser realizada de forma *pro rata* para todos os cotistas.

Sujeito a prévia instrução dada pelo Gestor, o Administrador realizará amortizações parciais e/ou integrais das Cotas a qualquer momento no decorrer do Prazo de Duração, à medida que o valor dos ganhos e rendimentos da Classe decorrentes dos seus investimentos em Ativos Alvo e em Ativos Financeiros seja suficiente para pagar o valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe. Qualquer distribuição a título de amortização de Cotas abrangerá todas as Cotas em benefício da totalidade dos Cotistas.

Durante os exercícios findo em 31 de março de 2026 e 2025 não foram realizadas amortizações de cotas.

Resgates

Não haverá resgate de cotas a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos no regulamento.

9. Remuneração da Administração, Gestão, *Performance*, Ingresso e/ou Saída

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 252 dias):

Taxa Global – subclasse A

2% (dois por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido atribuído aos Cotistas da Subclasse A, respeitado o valor mínimo nos termos do Anexo I.

Caso a Classe seja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Administrador, pela escrituração de Cotas, fará jus a uma remuneração adicional equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre o Patrimônio Líquido atribuído aos Cotistas da Subclasse A.

Taxa Global – subclasse B

0,5% (meio por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido atribuído aos Cotistas da Subclasse B, respeitado o valor mínimo nos termos do Anexo I.
Caso a Classe seja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Administrador, pela escrituração de Cotas, fará jus a uma remuneração adicional equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre o Patrimônio Líquido atribuído aos Cotistas da Subclasse B.

A Taxa Global observará o valor mensal mínimo de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) destinado ao Administrador, anualmente corrigido pelo IPCA em janeiro de cada ano, a partir da Data de Primeira Integralização.

Caso a Classe seja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Administrador, pela escrituração de cotas do Fundo, fará jus a uma remuneração adicional nos termos dos respectivos Apêndices, observado o valor mínimo de R$ 5 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA, em janeiro de cada ano.

Durante o exercício findo em 31 de março de 2026 foi registrada a importância de R$ 4.995 (2025 – R$ 3.773) a título de taxa de administração e gestão, apresentada na demonstração dos resultados e dos resultados em “Despesa de Taxa de Administração e Gestão”. O saldo a pagar em 31 de março de 2026 é de R$ 484 (2025- R$ 304).

Taxa de *Performance*

O Gestor também fará jus a uma Taxa de *Performance*, calculada de acordo com o disposto abaixo.

Até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do capital investido, corrigido pelo *Benchmark* desde a respectiva data de integralização, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas e/ou da dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo, o Gestor não fará jus à Taxa de *Performance*.

Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor do capital investido corrigido pelo *Benchmark* desde a respectiva data de integralização, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas

resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de cotas do Fundo deverão observar a seguinte proporção:

(i) Para as Cotas Classe A:

I. 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do Fundo, conforme o caso; e

II. 20% (vinte por cento) serão pagos pelo Fundo diretamente ao Gestor a título de Taxa de *Performance*.

(ii) Para as Cotas Classe B:

I. 95% (noventa e cinco por cento) serão entregues aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do Fundo, conforme o caso; e;

II. 5% (cinco por cento) serão pagos pelo Fundo diretamente ao Gestor a título de Taxa de *Performance*.

Do Capital Investido que deverá ser corrigido pelo *Benchmark*, para efeito do pagamento da Taxa de *Performance*, deverão ser subtraídos os montantes distribuídos ou pagos aos Cotistas, que também serão corrigidos pelo *Benchmark* a partir da data de cada distribuição ou pagamento.

A Taxa de *Performance* será calculada pelo método do passivo e provisionada a cada amortização de cotas (ou em cada evento de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo aos Cotistas) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao respectivo pagamento aos Cotistas.

Para fins do Regulamento, "*Benchmark*" significa 100% (cem por cento) da variação de "Y", acrescido de IPCA + 1,5% a.a. (um e meio por cento ao ano), capitalizado e calculado considerando 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no período transcorrido entre a respectiva data de integralização das Cotas e a sua amortização ou outra forma de distribuição aos Cotistas.

Para fins do disposto no item acima, "Y" é calculado de acordo com a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA.

Durante o exercício findo em 31 de março de 2026 não houve registro de taxa de performance.

Taxa de ingresso e/ou saída

A Classe não possui taxa de ingresso e taxa de saída.

10. Encargos

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

	2026		2025	
Encargos	**R$ Mil**	**%**	**R$ Mil**	**%**
Despesa de taxa de administração e gestão	4.995	1,25%	3.773	1,25%
Despesa com atualização monetária, multa e juros	184	0,05%	-	-
Despesas de taxa de fiscalização - CVM	50	0,01%	23	0,01%
Despesas de taxa de custódia	62	0,02%	57	0,02%
Despesas de consultoria e auditoria	265	0,07%	195	0,06%
Despesa de consultoria jurídica	165	0,04%	100	0,03%
Outras	-	0,00%	1	0,00%
Total	5.721	1,43%	4.149	1,38%
PL médio do exercício	401.138		301.144	

11. Rentabilidade

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

Classe A	**Evolução do valor da cota e da rentabilidade**	
Exercícios	**Valor da cota - R$**	**Rentabilidade - % (*)**
2026	1,4635	5,35%
2025	1,3893	2,63%

Classe B	**Evolução do valor da cota e da rentabilidade**	
Exercícios	**Valor da cota - R$**	**Rentabilidade - % (*)**
2026	1,5159	5,53%
2025	1,4365	3,36%

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

(**) Conforme descrito na Nota Explicativa nº 8, a Classe recebeu integralizações dos cotistas. O efeito destas integralizações com preço unitário diferente da cota corrente está considerado na rentabilidade apresentada.

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

12. Tributação

Imposto de renda

Conforme disposto nos artigos 24 da Lei Nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 ("Lei Nº 14.754/2023") e 2º da Lei Nº 11.312, de 27 de junho de 2006, como regra, os cotistas de Fundo de Investimento em Participações estão sujeitos à alíquota de 15% de imposto de renda, incidentes sobre a diferença positiva entre o valor resgatado, amortizado ou alienado de cotas e o respectivo custo de aquisição das cotas.

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

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

13. Custódia dos ativos integrantes da carteira

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

As ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado são registradas no livro de registro de ações nominativas de cada Companhia.

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

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

Descrição	Prestador do Serviço
Distribuição, liquidação custódia e tesouraria	Banco BTG Pactual S.A.
Administração e Controladoria	BTG Pactual Servicos Financeiros S.A. DTVM

15. Informações adicionais

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

Em atendimento a Instrução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Administradora informa que a Classe, no exercício findo em 31 de março de 2026, contratou a KPMG Auditores

Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo, a referida empresa, prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

b) Demandas judiciais

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

c) Política de divulgação das informações

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

d) Partes relacionadas

A Classe não possui outras transações com partes relacionadas no exercício, senão as divulgadas nas notas explicativas nºs 9 e 14.

e) Atos societários

Através de Instrumento Particular de Alteração, foram alteradas:

- denominação social do Gestor de “SPX SYN GESTÃO DE RECURSOS LTDA.” para “SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.”; e
- Alteração da denominação do Fundo para “FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SPX REAL ESTATE DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA”, refletindo tal alteração no Regulamento do Fundo.

As alterações passarão a ter efeito no fechamento do dia 29 de maio de 2025.

Através de Instrumento Particular de Alteração, a Classe foi adaptada à Resolução CVM 175 no fechamento de 24 de junho de 2025.

f) Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos ou transações desde 31 de março de 2026 até a data de emissão destas demonstrações financeiras que requeressem ajustes e/ou divulgações adicionais nas notas explicativas.

* * *

Gustavo Cotta Piersanti	Larissa Santos da Silva
Diretor	Contadora
CPF: 016.697.087-56	CRC: 1SP-347101/O-1