

FIP BRAVO CONVEXIDADE POSITIVA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES CAPITAL SEMENTE
CNPJ: 39.582.437/0001-16

(Administrado pela Brava Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.)
CNPJ: 09.463.122/0001-99

Demonstrações financeiras em

29 de fevereiro de 2024

Com relatório dos auditores independentes

FIP BRAVO CONVEXIDADE POSITIVA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES CAPITAL SEMENTE
CNPJ: 39.582.437/0001-16
(Administrado pela Brava Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.
CNPJ: 09.463.122/0001-99)

Demonstrações financeiras em 29 de fevereiro de 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira 7
Demonstração do Resultado e do Resultado Abrangente.....9
Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido 10
Demonstrativo do Fluxo de Caixa.....11
Notas explicativas às demonstrações financeiras 12

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
R. XV de Novembro, 184
3º Andar – Centro, São Paulo, SP
+55 (11) 5632.3733
www.crowe.com/br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas do
FIP Bravo Convexidade Positiva Fundo de Investimentos em Participações – Capital Semente
(Administrado pela Brava Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.)

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Bravo Convexidade Positiva Fundo de Investimentos em Participações – Capital Semente ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 29 de fevereiro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio liquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais politicas contabeis.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Bravo Convexidade Positiva Fundo de Investimentos em Participações – Capital Semente em 29 de fevereiro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as praticas contabeis adotadas no Brasil aplicaveis aos Fundos de Investimentos em Participações.

Base para opinião com ressalva

Conforme nota explicativa nº 4 (b) às demonstrações financeiras, em 29 de fevereiro de 2024 o Fundo possuía contratos de mútuos conversíveis em cotas com as empresas do Grupo Bfabbriani S.A. no montante de R$ 7.742 mil, representando um total de 103,61% do seu patrimônio líquido (R$ 5.289 mil e 102,10% em 2023). Não tivemos acesso às demonstrações financeiras das referidas empresas até a data da conclusão dos nossos trabalhos, bem como evidências de auditoria adequadas e suficientes que nos permitissem concluir sobre o seu enquadramento na categoria de Capital Semente, estando em desacordo com a Resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2022, ANEXO NORMATIVO IV – FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - Seção II – Capital Semente. Como consequência, não foi possível determinar o efeito deste assunto e seus impactos sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 29 de fevereiro de 2024.

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 ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria (PAA)

Os principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na

formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Análise das garantias e do valor recuperável dos contratos de mútuos conversíveis em cotas.

Conforme nota explicativa nº 4 (b) e (c) às demonstrações financeiras, em 29 de fevereiro de 2024 o Fundo possuía contratos de mútuos conversíveis em cotas com as empresas do Grupo Bfabbriani S.A. no montante de R$ 7.742 mil, representando um total de 103,61% do seu patrimônio líquido (R$ 5.289 mil e 102,10% em 2023). As empresas no qual o Fundo detém contratos de mútuos, estão inadimplentes desde o prazo de pré-pagamento em 28 de fevereiro de 2023, por descumprimento de cláusulas contratuais. A estratégia do Fundo consiste em tomar medidas tempestivas de execução judicial e extrajudicial, conforme aplicável, a fim de que o contrato de mútuo seja rigorosamente cumprindo e, se necessário a penhora das garantias. Existem execuções judiciais em andamento em curso até a data de aprovação das demonstrações financeiras pela Administração.

A Administração avalia e revisa anualmente a necessidade de constituição de provisão do valor recuperável dos ativos, com base nos excessos das garantias, sendo elas descritas na cláusula do contrato de mútuo, quais sejam: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Garantia Fidejussória. A análise ao valor recuperável, no qual consideram premissas significativas, entre outras premissas, determinados com base em: (i) avaliação a valor de mercado dos ativos oferecidos em garantia nos contratos de mútuo e demais ativos oferecidos ao Fundo decorrer do processo judicial, através do método comparativo de dados do mercado; e (ii) estimativa da probabilidade de ganho informada por assessor jurídico externo, responsável pelo acompanhamento dos processos de execução de garantia.

Devido à relevância dos mútuos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e ao elevado grau de incerteza envolvido na determinação do valor recuperável, consideramos este assunto como principal assunto de auditoria.

Como este assunto foi conduzido em nossa auditoria

Entendemos e avaliamos os principais controles internos relacionados a este assunto. Os nossos procedimentos de auditoria incluíram (i) conciliação da carteira; (ii) planejamento do escopo de nossos trabalhos e a avaliação dos possíveis riscos de distorção relevante que poderiam afetar suas demonstrações financeiras; (iii) obtivemos o entendimento e efetuamos a verificação dos documentos da operação e de garantia, na análise das garantias contratuais, além das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras do Fundo; (iv) obtivemos o entendimento sobre a metodologia de cálculo e as premissas adotadas, na análise de redução ao valor recuperável dos ativos, com base nas garantias contratuais, além das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras do Fundo (v) confirmação externa dos assessores jurídicos que acompanham os processos em andamento de execução de garantia; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Baseados nos procedimentos de auditoria acima resumidos, exceto pelo assunto descrito na seção acima intitulada “Base para opinião com ressalva”, entendemos que os critérios e premissas adotadas pelo Fundo para avaliação das garantias e do valor recuperável dos contratos de mútuos conversíveis em cotas foram adequados, assim como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 29 de fevereiro de 2024, tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 02 de agosto de 2023, com abstenção de opinião.

Responsabilidades da administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

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.

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

- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 o Fundo 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 27 de junho de 2024.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC-2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador – CRC1SP251154/O-9

FIP BRAVO CONVEXIDADE POSITIVA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES CAPITAL SEMENTE
CNPJ: 39.582.437/0001-16
(Administrado pela Brava Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.)
CNPJ: 09.463.122/0001-99

Demonstração da posição financeira em 29 de fevereiro de 2024 e de 28 de fevereiro de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

				29/02/2024			28/02/2023	
Aplicações / Especificação	**Nota**	**Espécie / forma**	**Quant.**	**Valor justo**	**%sobre o patrimônio líquido**	**Quant.**	**Valor justo**	**%sobre o patrimônio líquido**
ATIVO								
Titulos Renda Fixa	4 (a)			**315**	**4,22**		**89**	**1,72**
Cotas de fundos de investimentos				**315**	**4,22**	**2.608**	**89**	**1,72**
Santander RF Ref. DI Títulos Públicos Premium FIC FIM		Cotas	8.216	315	4,22	2.608	89	1,72
Títulos Renda Variável	4 (b)			**7.742**	**103,61**		**5.289**	**102,10**
Mútuo conversíveis em cotas				**7.742**	**103,61**		**5.289**	**102,10**
BF442 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.				630	8,43		430	8,30
BF418-A Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.				714	9,56		487	9,40
Joinville 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (*)	12			2.641	35,35		1.804	34,83
BF406-B Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.				702	9,39		480	9,27
442BF Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.				702	9,39		480	9,27
Joinville 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.				1.003	13,42		685	13,22
BF444 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.				689	9,22		471	9,09
BF402 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.				661	8,85		452	8,72
Depesas antecipadas				**1**	**0,01**		**-**	**-**
Taxa de fiscalização CVM				1	0,01		-	-
Total do ativo				**8.058**	**107,84**		**5.378**	**103,82**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FIP BRAVO CONVEXIDADE POSITIVA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES CAPITAL SEMENTE
CNPJ: 39.582.437/0001-16
(Administrado pela Brava Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.)
CNPJ: 09.463.122/0001-99

Demonstração da posição financeira em 29 de fevereiro de 2024 e de 28 de fevereiro de 2023

(Em milhares de Reais - R$)

				29/02/2024			28/02/2023	
Aplicações / Especificação	**Nota**	**Espécie / forma**	**Quant.**	**Valor justo**	**%sobre o patrimônio líquido**	**Quant.**	**Valor justo**	**%sobre o patrimônio líquido**
PASSIVO								
Valores a pagar				**586**	**7,84**		**198**	**3,82**
Taxa de Performance (*)	12			561	7,51		184	3,55
Taxa de Gestão (*)	12			15	0,20		6	0,12
Taxa de Administração (*)	12			10	0,13		1	0,02
Auditoria				-	-		7	0,13
Total do passivo				**586**	**7,84**		**198**	**3,82**
Patrimônio líquido				**7.472**	**100,00**		**5.180**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido				**8.058**	**107,84**		**5.378**	**103,82**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FIP BRAVO CONVEXIDADE POSITIVA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES CAPITAL SEMENTE
CNPJ: 39.582.437/0001-16
(Administrado pela Brava Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.)
CNPJ: 09.463.122/0001-99

Demonstração do Resultado e do Resultado Abrangente
Exercícios findos em 29 de fevereiro de 2024 e 28 de fevereiro de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

	Nota	29/02/2024	28/02/2023
Composição do resultado do exercício			
Mútuo conversível em cotas		**2.546**	**1.194**
Juros sobre contratos de mútuos	4(b)	2.546	1.194
Cotas de fundos		**12**	**6**
Resultado com aplicações em cotas de fundos	4(a)	12	6
Despesas	9	**(676)**	**(258)**
Taxa de gestão (*)	12	(148)	(83)
Taxa de performance (*)	12	(377)	(155)
Outros valores a pagar		(1)	(9)
Taxa de administração (*)	12	(75)	(8)
Taxa de fiscalização - CVM		(4)	(3)
Honorários de advogados/jurídicas		(71)	-
Resultado líquido do exercício pertencentes aos detentores de cotas classificados no PL		**1.882**	**942**
(+/-) Outros resultados abrangentes		-	-
Resultado abrangente do exercício		**1.882**	**942**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FIP BRAVO CONVEXIDADE POSITIVA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES CAPITAL SEMENTE
CNPJ: 39.582.437/0001-16
(Administrado pela Brava Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.)
CNPJ: 09.463.122/0001-99

Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido
Exercícios findos em 29 de fevereiro de 2024 e 28 de fevereiro de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

	29/02/2024	28/02/2023
Patrimônio líquido no início do período	**5.180**	**4.084**
4.000,061376 cotas emitidas a R$ 1.294,945668	5.180	-
3.870,000000 cotas emitidas a R$ 1.055,290403	-	4.084
Cotas emitidas		
284,925200 cotas emitidas	410	-
130,061376 cotas emitidas	-	154
Acréscimo decorrente da movimentação de cotas	**410**	**154**
Patrimônio líquido antes do resultado do período	**5.590**	**4.238**
Resultado do período	1.882	942
Patrimônio líquido no final do período		
4.284,986576 cotas emitidas a R$ 1.743,693640	**7.472**	
4.000,061376 cotas emitidas a R$ 1.294,945668		**5.180**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FIP BRAVO CONVEXIDADE POSITIVA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES CAPITAL SEMENTE
CNPJ: 39.582.437/0001-16
(Administrado pela Brava Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.)
CNPJ: 09.463.122/0001-99

Demonstrativo do Fluxo de Caixa
Exercícios findos em 29 de fevereiro de 2024 e 28 de fevereiro de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

	29/02/2024	28/02/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamento da taxa de administração	(75)	(8)
(-) Pagamento da taxa de gestão	(148)	(83)
(-) Demais Pagamentos/recebimentos	(66)	(10)
(-) Aplicação em Cotas de Fundo de Investimento	(512)	(108)
(+) Resgate de Cotas de Fundo de Investimento	298	55
Caixa líquido das atividades operacionais	**(503)**	**(154)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Recebimentos de contratos mútuos	343	-
(-) Aquisições de contratos mútuos	(250)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**93**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	410	154
Caixa líquido das atividades de financiamento	**410**	**154**
Variação no caixa e equivalentes	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FIP BRAVO CONVEXIDADE POSITIVA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES CAPITAL SEMENTE
CNPJ: 39.582.437/0001-16
(Administrado pela Brava Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.)
CNPJ: 09.463.122/0001-99

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 29 de fevereiro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O FIP Bravo Convexidade Positiva Fundo de Investimento em Participações Capital Semente ("Fundo"), iniciou suas atividades em 16 de setembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, regido pelo regulamento em vigor e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, especialmente a Instrução Comissão de Valores Mobiliarias ("CVM") nº 175 e 579 e suas posteriores alterações. O Fundo tem prazo de duração de 8 (oito) anos, contados da data de registro, podendo ser prorrogado mediante proposta do Gestor, apresentada com antecedência mínima de 6 (seis) meses ao término do prazo de duração do Fundo, e aprovação pela Assembleia Geral, observado o disposto no Capítulo VII do Regulamento.

O Fundo é destinado a Investidores Profissionais, conforme definidos pelo Artigo 11 da Resolução CVM nº. 30 e nos termos da Resolução CVM nº. 175/2022, os quais estejam de pleno acordo com todos os termos, cláusulas e condições de seu regulamento, observadas as disposições legais vigentes sobre o ingresso de Investidores Qualificados, conforme definidos pelo Artigo 12 da Resolução CVM nº. 30 e nos termos da Resolução CVM nº. 175/2022, vez que o Fundo tem cotistas Investidores Qualificados que ingressaram por meio do mercado secundário, conforme permite a Resolução CVM nº. 160.

O objetivo do Fundo é obter rendimentos de longo prazo aos Quotistas por meio do investimento em Valores Mobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Brava Capital Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.

Em atendimento ao artigo 4º da Instrução CVM nº 579/16, o Administrador do Fundo concluiu que o Fundo está classificado como "Entidade de Investimento", com base em seu melhor julgamento acerca das seguintes diretrizes:

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

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

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

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Custodiante ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Apenas dos cedentes. O cotista está exposto à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas instituições em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações - FIP e demais orientações emanadas da Comissão de valores mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM 175/22 e pela Instrução CVM nº 579/16 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos podem ser diferentes daquelas estimativas e premissas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e elaboração das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicada de outra forma.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 29 de fevereiro de 2024 e foram aprovadas pela Administradora em 27 de junho de 2024.

3. Principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem o saldo de disponibilidades e instrumentos financeiros com vencimento de curtíssimo prazo, a partir da data de contratação, sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, geralmente utilizados na gestão de direitos e obrigações de curto prazo.

c) Títulos e Valores Mobiliários

Os Títulos e Valores Mobiliários existentes nas carteiras de aplicações dos Fundos de Investimento nos quais o Fundo efetua aplicações, são classificados de acordo com a intenção de negociação pela administração na categoria “títulos para negociação” sendo observadas as condições estabelecidas na legislação vigente.

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

Títulos para negociação - Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

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

d) Contratos de Mútuos conversíveis em cotas – com exercício de opção de compra

Os contratos de mútuos conversíveis em cotas são registrados pelo custo de aquisição e são atualizados monetariamente pelo índice de inflação - IPCA, acrescidos de taxa de juros remuneratórios mensais e compostos, capitalizados de forma exponencial pro-rata temporis por dias úteis decorridos, desde a data da liberação dos recursos do Mútuo até a data do efetivo pagamento, de forma que serão apurados diariamente e incorporados ao valor de principal conforme definido nos respectivos contratos. Adicionalmente, contrato de mútuo prevê um rendimento mínimo ao mutuante até a data da conversão em ações. Em caso de atrasos serão cobrados juros e multas previstas em cada contrato. Os contratos estão acrescidos de multa e juros em função de terem tido o vencimento antecipado.

4. Títulos e valores mobiliários

a) Cotas de fundos de investimento

Em 29 de fevereiro de 2024 e de 2023, o Fundo tem registrados cotas de fundo de investimento para negociação, conforme abaixo demonstrado:

Títulos para negociação em 29/02/2024

	Quant.	Valor da cota	Valor de mercado	Vencimento
Santander RF Ref. DI Títulos Públicos Premium FIC FIM	8.215,909	38,289692	315	Não aplicável

Demonstração da posição financeira em 29 de fevereiro de 2024 e de 28 de fevereiro de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

Títulos para negociação em 28/02/2023

	Quant.	Valor da cota	Valor de mercado	Vencimento
Santander RF Ref. DI Títulos Públicos Premium FIC FIM	2.608,235	34,015132	89	Não aplicável

b) Contrato de mútuos conversíveis em cotas

Contratos de mútuos conversíveis em cotas das SPEs - em 29/02/2024

	Valor de mercado	Vencimento antecipado
BF442 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	630	Fevereiro de 2023
BF418-A Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	714	Fevereiro de 2023
Joinville 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.641	Fevereiro de 2023
BF406-B Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	702	Fevereiro de 2023
442BF Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	702	Fevereiro de 2023
Joinville 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.003	Fevereiro de 2023
BF444 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	689	Fevereiro de 2023
BF402 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	661	Fevereiro de 2023
Total	**7.742**	

Contratos de mútuos conversíveis em cotas das SPEs - em 28/02/2023

	Valor de mercado	Vencimento original
BF442 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	430	Março de 2023
BF418-A Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	487	Maio de 2023
Joinville 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.804	Junho de 2023
BF406-B Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	480	Junho de 2023
442BF Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	480	Junho de 2023
Joinville 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	685	Junho de 2023
BF444 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	471	Julho de 2023
BF402 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	452	Agosto de 2023
Total	**5.289**	

Em 29 de fevereiro de 2024 e de 2023 o Fundo possui 8 (oito) contratos de mútuos conversíveis em cotas de SPEs registrados na carteira.

As aquisições foram formalizadas por contratos de mútuo que tem duração de 18 meses e a opção de compra das cotas das SPEs será do mutuante.

Os contratos preveem a correção monetária pelo índice de inflação - IPCA, acrescidos de taxa de juros remuneratórios mensais e compostos, capitalizados de forma exponencial pro-rata temporis por dias úteis decorridos, desde a data da liberação dos recursos do Mútuo até a data do efetivo pagamento, de forma que serão apurados diariamente e incorporados ao valor de principal conforme definido nos respectivos contratos.

No exercício findo em 29 de fevereiro de 2024, o Fundo reconheceu no resultado o montante de R$ 2.546 (dois milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais) decorrente da atualização monetária, acrescidas dos juros previstos e multas e juros decorrente dos atrasos ocorridos nos contratos. No exercício findo em 28 de fevereiro de 2023, o Fundo reconheceu no resultado o montante de R$ 1.194 (um milhão, cento e noventa e quatro mil reais) decorrente da atualização monetária, acrescidas dos juros previstos.

Adicionalmente, contrato de mútuo prevê um rendimento mínimo ao mutuante até a data da opção de compra das ações das SPEs ao final dos 18 meses.

Caso o Mutuante opte por exercer a opção de Novação as Partes obrigam-se a celebrar os competentes atos societários para alteração do quadro social da SPE, a qualquer momento enquanto o Mútuo continuar pendente de pagamento, de forma total ou parcial, pela Mutuária.

Havendo a recusa injustificada de qualquer das Partes em proceder com as alterações necessárias, caberá o direito de execução específica das obrigações aqui previstas, restando novado o Mútuo e as obrigações pecuniárias dele decorrentes.

As Partes se comprometem a, imediatamente após a realização a Dação em Pagamento, celebrar um acordo de sócios, assinado por todos os sócios da SPE, que garanta, no mínimo, os seguintes direitos ao Fundo, na qualidade de sócio investidor, e contenha, no mínimo, as seguintes disposições:

a) Right of First Refusal: Direito de preferência para aquisição de cotas da Sociedade que qualquer sócio pretenda alienar, nas mesmas condições ofertadas a terceiros, na proporção de sua participação no capital social da Sociedade;

b) Direito de Preferência na subscrição: Direito de preferência para subscrição de novas cotas emitidas pela Sociedade, garantindo-se aos demais sócios da Sociedade o mesmo direito;

c) Assento na Administração: Direito de nomear um membro da administração;

d) Direito à Informação: Direito de informação sobre o andamento dos negócios da Sociedade, incluindo a possibilidade de realizar visitas presenciais e nomear auditores para validar suas contas e demonstrações financeiras;

e) Put Option: Direito do Fundo de vender a totalidade de sua participação societária na Sociedade, a qualquer tempo, à própria Sociedade e/ou aos demais sócios, que por sua vez terão a obrigação de adquiri-la, pelo valor global de R$ 0,001 (um real);

f) Tag Along: Direito de acompanhar qualquer venda de cotas da Sociedade para um terceiro, nos mesmos termos e condições a eles oferecidos, de forma que, se exercido tal direito, os sócios não poderão se desfazer de suas cotas a menos que o terceiro também adquira conjuntamente todas as cotas de forma proporcional (“Venda Conjunta”);

g) Direito de Veto: Voto afirmativo em determinadas matérias, tais como:

(i) emitir e subscrever novas cotas;
(ii) contrair qualquer empréstimo ou financiamento;
(iii) emitir títulos de dívida ou de outra maneira buscar outro capital para sua operação;
(iv) outorgar fianças, avais ou quaisquer outras garantias prestadas pela Sociedade a terceiros;
(v) adquirir, alienar ou onerar bens ou que de outra forma possa ser considerado uma liquidação ou dissolução da Sociedade;
(vi) alterar o objeto social da Sociedade;
(vii) realizar novo negócio, contrato ou operação entre a Sociedade e os sócios ou suas eventuais afiliadas, incluindo suas partes relacionadas;
(viii) alienar ou adquirir participações no capital de qualquer sociedade;
(ix) deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação e/ou cisão da Sociedade, ou sua liquidação, cessação do estado de liquidação ou dissolução, exceto pela transformação da Sociedade em sociedade por ações de capital fechado, com a qual o Credor desde já declara sua anuência; e
(x) aprovar o pedido de autofalência, recuperação judicial, extrajudicial ou evento similar da Sociedade.

Garantias

Em garantia do fiel e pontual adimplemento de todas as obrigações aqui assumidas pela Mutuária e/ou pelos Intervenientes Anuentes, pecuniárias ou não, são e serão outorgadas as seguintes garantias em favor do Fundo:

(i) Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais de emissão das SPEs, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, do artigo 66-B Página 7 de 12 da Lei nº 4.728/65, conforme termos e condições previstos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”) celebrado, entre a BFabbriani, na qualidade de única sócia e o Fundo, com a anuência da SPEs (“Alienação Fiduciária de Quotas”); e

(ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a alienação fiduciária da totalidade do Imóvel, nos termos da Lei nº 9.514/97, nos termos e condições previstos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”) celebrado nesta data, entre os permutantes proprietários do Imóvel e o Fundo, com a anuência da SPE (“Alienação Fiduciária de Imóvel”); e

(iii) Garantia Fidejussória: Os Intervenientes Anuentes, assumem, neste ato, como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das obrigações garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil

e nos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

Sem prejuízo das garantias supra outorgadas, a Mutuária obriga-se a destinar a totalidade de suas receitas obtidas prioritariamente ao pagamento do presente mútuo, sendo vedada qualquer destinação diversa e ressalvadas as despesas relativas à: (i) tributação (limitado a 4% (quatro por cento) das receitas), (ii) comissionamento por intermediação (limitado a 7% (sete por cento) das receitas), (iii) comissão de intermediação pela aquisição do Imóvel, no valor previsto nos contratos a ser paga em 3 (três) parcelas mensais após o lançamento do Empreendimento, e (iv) outras despesas operacionais (contabilidade e despesas bancárias – limitado a R$ 2 (dois mil reais) por mês, corrigido pelo IPCA). Nesse sentido, o MUTUANTE poderá, a qualquer momento solicitar extratos das contas correntes, relatórios de vendas, comprovantes, notas fiscais e quaisquer outras informações que julgue cabível e pertinente para a verificação do cumprimento da obrigação supra.

O Fundo figura no polo ativo de 7 processos de execução extrajudicial referente aos contratos de mútuos acima informados decorrente dos atrasos ocorridos, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 17.

As partes registraram em documento assinado no dia 1º de dezembro de 2022, pontos de não conformidade, ou seja, de obrigações que deveriam ter sido cumpridas pela Mutuária/executada, mas que até aquele momento, passados 11 (onze) meses da celebração do mútuo, não haviam sido cumpridas.

Dentre eles cita-se como exemplo:

- o uso inadequado dos recursos do mútuo como transferências a incorporadora e outras empresas do grupo econômico, contrário a destinação para aquisição do imóvel e desenvolvimento do empreendimento conforme pactuado em contrato. Tal conduta também contraria a isenção do IOF que fora concedida a empresa no ato do aporte;

- o não envio dos documentos necessários à avaliação do uso das receitas;

- o não envio dos documentos necessários a avaliação do acúmulo de receitas para o pagamento do mútuo;

- o não registro nas respectivas matrículas da alienação fiduciária dos imóveis dados em garantia;

Diante dessa situação, as partes assinaram o documento confirmando os pontos de não conformidade, a mutuária assumiu entre outros descumprimentos, que usou os recursos do mútuo inadequadamente e as partes concordaram com o vencimento antecipado da dívida, nos termos das cláusulas 2.2.1 e (pré-pagamento) e 5.1 do contrato, se comprometendo a Mutuária/executada a efetuar o pagamento total do débito até 28 de fevereiro de 2023.

c) Avaliação do Valor Recuperável dos Ativos

O entendimento deste administrador, embasado nas normas e pronunciamentos contábeis atuais (de acordo com a NBC TG 48), quando há o vencimento do mútuo ou de qualquer instrumento de dívida deve-se considerar o valor do mútuo ou da garantia, dos dois o menor. Em casos que a garantia supere o valor do mútuo, o valor do mútuo é a melhor estimativa de contabilização, caso contrário, o valor da garantia sendo inferior ao valor do mútuo, apenas assim há a necessidade de contabilização de PDD sobre o ativo em questão.

Ressalvo também que para as finalidades de mensurar as perdas de crédito esperadas, a estimativa de fluxo de caixa esperados do instrumento financeiro com garantia deve refletir o valor e a época dos fluxos de caixa esperados da execução da garantia, menos os custos de obtenção e venda da garantia, independentemente de a execução ser provável (ou seja, a estimativa de fluxos de caixa esperados deve considerar a probabilidade da execução e os fluxos de caixa que resultariam disso) (NBC TG 48, B5.5.55). De forma que, em nossas estimativas dos fluxos de caixa esperados sobre os ativos garantidos, com base na norma contábil, reflete os fluxos de caixa que poderão resultar da execução de garantias menos os custos para obter e vender a garantia, independentemente da probabilidade da sua execução.

Para análise do valor recuperável dos ativos, o administrador considera valor justo das garantias, o somatório do valor justo dos terrenos e dos recebíveis descontados a valor presente.

As metodologias e premissas para determinar o valor justo das garantias, de modo a concluir sobre a necessidade ou a ausência de Redução ao Valor Recuperável dos ativos (CPC 01), foram as seguintes:

1. **Valor justo do terreno – dos dois métodos o menor:**

- **Método Involutivo:** O Método Involutivo nas avaliações de imóveis é aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel a avaliar e com as condições do mercado.

I. Premissas utilizadas:

- Custo da Área Permutada: Consideramos como valor do terreno o “Custo da área permutada” devido a i) ser o preço avaliado do terreno a valor presente e realmente transacionado entre duas partes independentes obedecendo o Princípio de “Arm’s Length” (ALP) que é a condição ou o fato de as partes numa transação serem independentes e estarem em pé de igualdade, sendo esta conhecida como uma "transação de plena concorrência”. As seguintes premissas foram utilizadas:

- Área total do terreno (medida em m²) de acordo com o projeto;
- Pagamento em permuta (financeira ou física) ao proprietário do terreno;
- Custo Construtivo: considerou o custo hipotético à apuração dos custos diretos e indiretos necessários para transformação do imóvel. Os custos diretos de construção foram atualizados pelo CUB (Custo Unitário Básico de Santa Catarina);

II. Fontes e data: Para as fontes acerca das premissas ao método involutivo foram consideradas as seguintes bases de dados:

- CUB/SC – Sinduscon;
- Projetos de viabilidades interno das investidas;
- Cronogramas físicos-financeiros interno das investidas; e
- Contrato de Permuta das investidas.
- Data-base da avaliação realizada em fevereiro de 2024.

- **Método Comparativo** Direto: No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

I. Premissas utilizadas:

- **Fator Localização**: leva em conta a valorização (ou desvalorização) do imóvel em função de sua localização.
  - Para os empreendimentos localizados em Itapema, buscou-se lotes/terrenos de fontes de 13 (treze) anúncios de compra/venda para o bairro de Morretes, Itapema/SC.
  - Para o empreendimento localizados em Itapema, buscou-se lotes/terrenos de fontes de 9 (nove) anúncios de compra/venda para o bairro Anita Garibaldi, em Joinville (SC).

- **Fator Concentração de Área**: a área de cada elemento será comparada ao avaliando tendo em vista que quanto maior a área, menor o valor.
  - Buscou-se lotes/terrenos de fontes de anúncios de compra/venda compatíveis com as dimensões dos terrenos avaliados.

- **Fator Comercialização**: leva em consideração possíveis valorizações no preço dos imóveis em virtude de negociação por terceiros e imobiliárias.

- Foi aplicado um ajuste de 10% sobre o valor do m².

II. Fontes e data: Informações foram retiradas de sites especializados em comercialização de terrenos e imóveis. O site selecionado foi Reserva Viva Real na data-base da avaliação realizada em fevereiro de 2024.

2. Análise dos recebíveis da SPE

I. Premissas utilizadas:

- Taxa de Desconto: O valor da carteira de recebíveis total (unidades vendidas e as unidades não vendidas ajustadas com a probabilidade de vendas), foi considerado premissas de desconto de recebíveis para trazer a valor presente. Dito isso, considerou um prazo médio de 10 anos para antecipação dos recebíveis potenciais e uma taxa de desconto de 22% a.a., visto que essa é a única taxa de desconto que a avaliada conseguiu ter acesso ao mercado do conhecimento do Administrador até a data desta análise.

- Carteira de Recebíveis: considerou o valor das unidades vendidas dos projetos com base no relatório de unidades vendidas;

- Carteira de Recebíveis em Estoque: O valor de fluxo de recebíveis das unidades em estoque é multiplicado pela probabilidade de vendas das unidades não vendidas das SPEs. Essa probabilidade foi obtida por meio de análises históricas para projetos em execução da avaliada de acordo com a metodologia apresentada por Knaup (2005) e Piazza (2008). Para as unidades ainda não vendidas das SPEs analisadas, foi aplicado um desconto baseado na média das unidades vendidas de todos os projetos em fase de comercialização e entregues do grupo econômico, totalizando 12 (doze) empreendimentos, mantendo percentual médio de vendas de 84% (oitenta e quatro porcento).

II. Fontes e data: Relatório de vendas das investidas e relatório de contas recebidas. Data-base da avaliação realizada em fevereiro de 2024.

Portanto, nas análises é percebido a inexistência de déficit de caixa em decorrência da inadimplência, devendo-se reconhecer o valor do mútuo (o menor entre o mútuo e a própria garantia(s)). Dessa forma:

(i) Segundo os advogados responsáveis pelo processo de execução, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 17, a probabilidade de perda da causa é remota e a probabilidade de recuperar o valor do mútuo, dada as garantias constituídas, ainda que não formalizada a garantia fiduciária à margem da matrícula do imóvel

garantidor, atualizado com os juros legais e multa a favor do fundo é provável, gerando boa expectativa de recuperação dos valores postulados na demanda.

(ii) As projeções de penhora e alienação das garantias, incluindo os custos de execução da garantia, são suficientes para cobrir o valor dos mútuos corrigidos.

5. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial ou envolverem opções de compra ou venda de ações das companhias que integram a carteira do fundo com o propósito de a) ajustar o preço de aquisição da companhia com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas; ou b) alienar essas ações no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.

Para fins do disposto acima, as operações no mercado de derivativos serão realizadas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, na modalidade “com garantia”.

No exercício findo em 29 de fevereiro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

6. Riscos e política de administração de riscos

Os ativos integrantes da Carteira e os Quotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

(i) Risco de crédito: consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem a Carteira;

(ii) Risco de liquidez: consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez e aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar o Fundo a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem

prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Quotistas, nos termos do Regulamento;

(iii) Risco de mercado: consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos integrantes da Carteira, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Essas oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Quotas e perdas aos Quotistas;

(iv) Riscos de acontecimentos e percepção de risco em outros países: 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 Quotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das Companhias Investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas;

(v) Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle 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 de mudanças legislativas. Tais eventos podem resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. 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 Federal 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 e os Quotistas de forma negativa;

(vi) Riscos 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 e/ou as Companhias Investidas, os Outros Ativos e/ou os Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e/ou às Companhias Investidas e aos Quotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados das Companhias Investidas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas;

(vii) Risco relacionados à morosidade da justiça brasileira: O Fundo e/ou as Companhias Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos negócios das Companhias Investidas, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e/ou as Companhias Investidas obterão resultados favoráveis em suas demandas judiciais. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das Companhias Investidas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos quotistas;

(viii) Restrições à negociação de Quotas: as Quotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas entre Investidores Profissionais e depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição. Desta forma, as Quotas objeto de Oferta Restrita não poderão ser negociadas antes do término do referido prazo;

(ix) Amortização e/ou resgate de Quotas em Valores Mobiliários ou Outros Ativos integrantes da Carteira: O Regulamento estabelece situações em que as Quotas poderão ser amortizadas ou resgatadas mediante a entrega, em pagamento, de Valores Mobiliários ou Outros Ativos integrantes da Carteira. Nessas hipóteses, os Quotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Valores Mobiliários e/ou Outros Ativos eventualmente recebidos do Fundo;

(x) Risco relacionado ao resgate e à liquidez das Quotas: O Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas Quotas a qualquer momento. A amortização das Quotas será realizada à medida que o Fundo tenha disponibilidade para tanto, ou na data de liquidação do Fundo. Além disso, o mercado secundário de quotas de fundos de investimento é muito pouco desenvolvido no Brasil, havendo o risco para os Quotistas que queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, de não conseguir negociar suas Quotas em mercado secundário em função da potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das Quotas, os Quotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Quotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Quotas;

(xi) Riscos relacionados à amortização de Quotas: os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídas aos Valores Mobiliários e ao retorno do investimento nas Companhias Investidas. A capacidade do Fundo de amortizar as Quotas está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos acima citados;

(xii) Risco de patrimônio negativo: as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Quotistas, de forma que os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo;

(xiii) Risco de concentração dos investimentos do Fundo: quanto maior a concentração dos investimentos do Fundo em uma única Companhia Investida, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal Companhia Investida. O Fundo pode aplicar todo o seu patrimônio em ativos emitidos por uma única Companhia Investida;

(xiv) Riscos relacionados às Companhias Investidas: os investimentos do Fundo são considerados de médio e longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Quotistas. A Carteira estará concentrada em Valores Mobiliários de emissão das Companhias Investidas. Não há garantias de (a) bom desempenho de qualquer das Companhias Investidas, (b) solvência das Companhias Investidas, ou (c) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Quotistas. Os pagamentos relativos aos Valores Mobiliários de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os Quotistas poderão experimentar perdas; e

(xv) Riscos relacionados ao Setor Imobiliário: O Fundo poderá investir em companhias que atuam no setor imobiliário, o qual está sujeito a riscos específicos, tais como os oriundos da legislação ambiental, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, da volatilidade dos preços de mercado entre outros. O Fundo investirá seus recursos em companhias que podem estar sujeitas aos impactos em seus ativos decorrentes dos seguintes riscos específicos do mercado imobiliário:

(a) Risco de Desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóvel de propriedade das Companhias Investidas por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

(b) Risco de Sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis de propriedade das Companhias Investidas, 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;

(c) Risco de Engenharia e Construção e de Força Maior: No desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas, questões técnicas ligadas à construção dos imóveis e não previstas inicialmente podem acarretar custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;

(d) Risco de Deterioração: O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. O imóvel está sujeito 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 pelo seguro contratado;

(e) Risco de Alterações nas Leis de Zoneamento: as leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento das Companhias Investidas esteja em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, a Companhia Investida poderá ser obrigada a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados pelos Cotistas poderão não ser obtidos;

(f) Riscos Ambientais: Ainda que os imóveis que irão compor os investimentos das Companhias Investidas venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais fora do controle das Companhias Investidas podem acarretar a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas. Questões ambientais podem, ainda, atrasar o cronograma esperado para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas;

(g) Riscos Relativos às Operações de Aquisição de Imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio das Companhias Investidas, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome das Companhias Investidas, 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 Companhias Investidas;

(h) Risco de Vacância: A vacância de unidades imobiliárias destinadas à locação implicará a redução da receita das Companhias Investidas 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 condomínios e impostos;

(i) Risco de Inexistência de Financiamento à Obra: Na falta de um mercado ativo de crédito imobiliário destinado ao financiamento da obra por qualquer motivo, as Companhias Investidas, ou o Fundo, poderão ser obrigados a fazer aportes adicionais relativos à 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;

(j) Risco do Incorporador Escolhido para Cada Projeto: O Fundo irá selecionar um ou vários incorporadores para executar os empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas, que poderá inclusive ser acionista da Companhia Investida. 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;

(k) Risco de Insucesso Comercial: As Companhias Investidas correm o risco de não conseguir comercializar os produtos imobiliários conforme suas expectativas, em razão de fatores intrínsecos, tais como a concepção do projeto e precificação do produto, dentre outros, bem como, de fatores alheios ao seu controle, tais como a concorrência e demais riscos de mercado, de fatores macroeconômicos ou de medidas de política governamental.

(xvi) Inexistência de Garantia de Rentabilidade ou de Eliminação/Redução de Riscos: O Fundo não conta com garantia Administrador, do Gestor, 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; e

(xvii) Outros 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 integrantes da Carteira, alteração na política monetária, alteração na política fiscal, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

7. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Características e emissões de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Quotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração,

amortização e resgate das Quotas estão descritos no Capítulo VIII e nos Capítulos IX e X do Regulamento, como nos Suplementos referentes a cada emissão de Quotas.

As Quotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, referente a cada emissão de Quotas. As Quotas que não forem subscritas nos termos previstos no Regulamento e do respectivo Suplemento serão canceladas pelo Administrador.

O Fundo estabelece patrimônio mínimo inicial para funcionamento, podendo iniciar suas atividades e realizar investimentos nas Companhias Alvo, mediante a subscrição de quantidade de Quotas que corresponda a, no mínimo, R$ 500 (quinhentos mil reais).

Emissões de novas Quotas poderão ser realizadas mediante proposta do Gestor e prévia aprovação da Assembleia Geral, observados (i) o quórum de deliberação de que trata o Capítulo VII do Regulamento; e (ii) no caso de Ofertas Restritas, o prazo de 4 (quatro) meses contados da data de encerramento de cada Oferta Restrita.

O Preço de Emissão das Quotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será definido pela Assembleia Geral e constará do respectivo Suplemento.

As cotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais, nominativas, e conferem iguais direitos e obrigações aos cotistas.

Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições, observado o disposto no Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão de Quotas.

O Fundo inicialmente veda transferência ou negociação das cotas em mercados secundários e as cotas do fundo estão dispensadas de registro escritural, sendo a sua propriedade presumida pelo registro do nome do cotista no livro de "Registro de Cotas Nominativas" ou da conta de depósito das contas abertas em nome do cotista, mantidos sob o controle do administrador.

Sem prejuízo das disposições específicas do Regulamento relativas ao cálculo do valor das Quotas, como regra geral as Quotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas emitidas e em circulação, ambos na data de apuração do valor das Quotas.

Todas as Quotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo a cada Quota um voto.

As Quotas serão objeto de Ofertas, Privada, Pública ou Ofertas Restritas destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais ou Qualificados residentes ou não no Brasil.

As Quotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas de forma pro rata pelo Administrador, de acordo com as instruções do Gestor, observados os procedimentos descritos nos itens 9.5.2. a 9.5.5. do Regulamento, bem como o disposto nos Suplementos referentes a cada emissão de Quotas e nos Compromissos de Investimento.

As Quotas serão integralizadas mediante a entrega de ativos e/ou em moeda corrente nacional, sendo que, nesta última hipótese (quando aplicável), (i) por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. A integralização de Quotas mediante a entrega de ativos deverá ser realizada fora do âmbito da CETIP.

Admite-se a integralização de cotas do fundo com os ativos referidos no art. 5º do Anexo Normativo IV da resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2023, de acordo com a classificação do fundo definida nesta mesma instrução.

No exercício findo em 29 de fevereiro de 2024 foram emitidas 284,925200 cotas do Fundo, correspondente ao montante de R$ 410 (quatrocentos e dez mil reais). No exercício findo em 28 de fevereiro de 2023 foram emitidas 130,061376 cotas do Fundo, correspondente ao montante de R$ 154 (cento e cinquenta e quatro mil reais).

b) Amortizações e resgates de cotas

As Quotas poderão ser amortizadas pelo Administrador a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto abaixo a exclusivo critério do Gestor e de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento.

As Quotas somente poderão ser amortizadas pelo Administrador após integralização da totalidade das Quotas da primeira emissão do Fundo, nos termos do Regulamento.

Para fins de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, correspondente à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas emitidas e em circulação, ambos apurados no Dia Útil imediatamente anterior à referida data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, (i) por meio da CETIP, conforme as Quotas estejam custodiadas na CETIP; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade de cada Quotista, mediante ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Ao final do prazo de duração do Fundo ou quando de sua liquidação antecipada, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização total das Quotas em circulação à época da liquidação do Fundo, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral a fim de deliberar sobre (a) a entrega de Valores Mobiliários e Outros Ativos como pagamento de amortização e resgate ou (b) a prorrogação do prazo de duração do Fundo.

Na hipótese da Assembleia Geral referida acima deliberar pela não prorrogação do prazo de duração do Fundo e não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega de Valores Mobiliários e Outros Ativos para fins de amortização total das Quotas ainda em circulação, tais Valores Mobiliários e Outros Ativos serão entregues em pagamento aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com a proporção de Quotas detida por cada Quotista sobre o valor total das Quotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Quotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de Valores Mobiliários e Outros Ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de Valores Mobiliários e Outros Ativos a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Quotistas após a constituição do condomínio; e

(ii) caso os Quotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Quotista que detenha a maioria das Quotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Quotistas Inadimplentes, se houver.

Na hipótese de amortização de Quotas mediante a entrega de Valores Mobiliários ou Outros Ativos integrantes da Carteira, referida amortização de Quotas será realizada fora do âmbito da CETIP.

As Quotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 29 de fevereiro de 2024 e de 2023, não houve amortização e/ou resgate de cotas do Fundo.

8. Taxa de Administrador e Gestor

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que incluem a gestão da Carteira, as atividades de tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros, a distribuição de Cotas e a escrituração da emissão e resgate de Cotas, o Fundo pagará a Taxa de Administração, correspondente à soma de (i) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma linear, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, acrescido de um montante, a ser pago mensalmente, a título de taxa de escrituração se aplicável; e (ii) valor equivalente ao percentual de até 1,8% (cento e oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma linear pagos ao Gestor, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, valor este que poderá ser objeto de desconto, a exclusivo critério do Gestor. Serão pagos aos Distribuidores de Quotas uma taxa de até 5% (Cinco Por Cento) a título de taxa de distribuição de cotas que deverá ser paga ao Gestor responsável na época (Em seu papel de Distribuidor ou outro distribuidor se aplicável) sobre a captação ou a assinatura do compromisso de investimento ou outros Distribuidores contratados pelo Fundo conforme definido pelo Gestor ou Administrador. A taxa de distribuição de cotas será calculada com base nos montantes de fato investidos no fundo a época do investimento e deve ser pago ao distribuidor dentro do mês em que o investimento for realizado.

Conforme nota explicativa nº “18 b)” foi incluída a Taxa Mínima de Administração (TMA) e a Taxa Mínima de Gestão (TMG)

TMA - Caso a Taxa de Administração que corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma linear, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser pago mensalmente, não atingir um determinado valor mínimo mensal (TMA) conforme a tabela disposta abaixo, o Gestor terá o direito de receber a Taxa Mínima de Administração (TMA).

Taxa Mínima de Administração (TMA – R$ mil)	**Patrimônio Líquido do Fundo (em R$ mil)**
R$ 10	Até R$ 10.000
R$ 15 ‘	> R$ 10.000 até R$ 20.000
R$ 20	> 20.000

TMG - Caso a Taxa de Gestão que corresponde a 1,80% (cento e oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma linear, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser pago mensalmente, não atingir um determinado valor mínimo mensal conforme a tabela disposta abaixo, o Gestor terá o direito de receber esta Taxa Mínima de Gestão (TMG).

Taxa Mínima de Gestão (TMG- R$ mil)	**Patrimônio Líquido do Fundo (em R$ mil)**
R$ 15	Até 10.000
R$ 20	> 10.000 a 20.000
R$ 30	> 20.000

Taxa de Performance - O Gestor terá direito ainda a Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade que exceder a Meta de Rentabilidade de 8% (oito porcento) ao ano auferida pelos Quotistas, nos termos abaixo estabelecidos.

(i) A Taxa de Performance será provisionada diariamente, com base no Patrimônio Líquido do Fundo acrescido dos valores amortizados ao Quotistas, devidamente corrigidos pela Meta de Rentabilidade. A Taxa de Performance será devida a partir do momento em que os Quotistas recebam, por meio de pagamento de amortizações parciais ou totais de suas Quotas, ou de resgate, na hipótese de liquidação, valores, que correspondam ao Capital Integralizado corrigido pela Meta de Rentabilidade, desde sua Integralização até a efetiva data dos referidos pagamentos, considerando-se para tanto, inclusive, todos e quaisquer pagamentos de amortizações parciais realizados ao longo do Prazo de Duração do Fundo, pagamentos esses devidamente corrigidos pela Meta de Rentabilidade.

(ii) Atingidos os requisitos descritos no Parágrafo (i) imediatamente acima, o Gestor também receberá a Taxa de Performance provisionada, na data em que os Quotistas recebam os valores finais a que tenham direito, por meio de pagamento de amortização total de suas Quotas ou de resgate e na hipótese de liquidação do fundo.

(iii) Os dividendos declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo por conta de seus investimentos em Valores Mobiliários e pagos aos Quotistas, os juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos em Valores Mobiliários e/ou Outros Ativos, serão computados para fins de pagamento da Taxa de Performance.

(iv) Na hipótese de (i) destituição do Gestor; salvo nos casos de justa causa, (ii) renúncia do Gestor; ou (iii) fusão, cisão ou incorporação do Fundo por deliberação exclusiva dos Quotistas, sem anuência do Gestor, será devida ao Gestor “Taxa de Performance” apurada até o momento destes eventos.

(v) Para os fins de que trata esse Regulamento, será considerada justa causa a comprovação de que o Gestor (a) atuou com fraude ou violação grave no desempenho de suas funções como gestor, devidamente comprovada por sentença arbitral; ou (b) foi impedido de exercer permanentemente suas atividades. Além das hipóteses previstas acima, a ocorrência de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou descredenciamento do Gestor também será considerada como justa causa.

(vi) Para cálculo da referida Taxa de Performance, serão apurados no momento de sua efetiva destituição, renúncia ou da deliberação da Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, os valores econômicos de cada Companhia Investida, com base em laudos a serem emitidos por empresas contratadas para este fim, a serem indicadas pelo Gestor em lista tríplice, dentre empresas de comprovada reputação, e aprovadas pela Assembleia Geral de Quotistas.

(vii) Caso no momento em que ocorra a destituição ou renúncia do Gestor ou a deliberação da Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, (i) o somatório do valor econômico das Companhias Investidas e das distribuições feitas aos Quotistas exceda o Capital Integralizado corrigido pela Meta de Rentabilidade será devida a Taxa de Performance ao Gestor.

(viii) Após a distribuição aos Quotistas de valores que correspondam ao Capital Integralizado corrigido pela Meta de Rentabilidade, taxa de Performance devida deverá ser integralmente paga ao Gestor destituído, antes de quaisquer outros pagamentos de Taxa de Performance à nova gestora.

(ix) A Taxa de Performance devida estará limitada ao valor total de Taxa de Performance a ser paga pelo Fundo nos termos deste Artigo. A nova gestora não receberá qualquer quantia a título de Taxa de Performance até que a Taxa de Performance devida ao Gestor seja integralmente paga.

Os valores expressos em reais mencionados acima, se aplicável, serão corrigidos anualmente pelo IGP-M. Na hipótese de extinção do IGP-M sem a sua substituição, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do IPC – Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

O Fundo não possui taxa de saída e/ou taxa de ingresso. A taxa de Distribuição mencionada acima é similar ao conceito de taxa de ingresso onde o Investidor poderá ter até 5% (Cinco por cento) de seu investimento inicial deduzido para efeito de cálculo de quotas.

No exercício findo em 29 de fevereiro de 2024, a despesa correspondente à taxa de administração, foi no montante de R$ 75 (setenta e cinco mil reais), está registrada em "Taxa de Administração" (Nota 9). Em 2023, foi no montante de R$ 8 (oito mil reais).

No exercício findo em 29 de fevereiro de 2024 a despesa correspondente a taxa de gestão e de performance, foi no montante de R$ 525 (quinhentos e vinte e cinco mil reais), sendo que R$ 148 (cento e quarenta e oito mil reais) decorrente da despesa de taxa de gestão e R$ 377 (trezentos e setenta e sete mil reais) decorrente da taxa de performance e estão registrada em "Taxa de Gestão" e "Taxa de Performance (Nota 9). Em 2023, foi no montante de R$ 238 (duzentos e trinta e oito mil reais), sendo que R$ 83 (oitenta e três mil reais) decorrente da despesa de taxa de gestão e R$ R$ 155 (cento e cinquenta e cinco mil reais) decorrente da taxa de performance.

9. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, nos exercícios findos em 29 de fevereiro de 2024 e de 2023, estão assim apresentados:

Encargos debitados ao Fundo

	29/02/2024	
	Valor	**% PL médio**
Taxa de gestão	(148)	2,32
Taxa de performance	(377)	5,90
Outros valores a pagar	(1)	0,02
Taxa de administração	(75)	1,17
Taxa de fiscalização - CVM	(4)	0,06
Honorários de advogados/jurídicas	(71)	1,11
Total	**(676)**	**10,58**
PL Médio	**6.387**	

Encargos debitados ao Fundo

	28/02/2023	
	Valor	**% PL médio**
Taxa de gestão	(83)	1,79
Taxa de performance	(155)	3,34
Outros valores a pagar	(9)	0,19
Taxa de administração	(8)	0,17
Taxa de fiscalização - CVM	(3)	0,06
Total	**(258)**	**5,55**
PL Médio	**4.638**	

10. Custódia dos títulos da carteira

Os contratos de mútuos estão custodiados junto à custodiante contratada pelo Fundo e as cotas do fundo investido estão custodiados junto ao administrador do fundo.

11. Serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, tesouraria e outros serviços contratados

As atividades de gestão, custódia, controladoria e tesouraria do Fundo, bem como os serviços de escrituração de Quotas, se aplicáveis, serão exercidas pela Brava Capital Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda.

12. Operações com empresas ligadas ao Administrador/Gestor

Nos exercícios findos em 29 de fevereiro de 2024 e de 2023, são as seguintes operações realizadas com partes relacionadas:

Demonstração da posição financeira em 29 de fevereiro de 2024 e de 28 de fevereiro de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

Partes relacionadas - Passivo e despesas

	29/02/2024		
Transações	**Valor a pagar**	**Despesas**	**Relacionamento**
Taxa de performance	561	(377)	Administradora
Taxa de gestão	15	(148)	Administradora
Taxa de administração	10	(75)	Administradora
Total	**586**	**(600)**	

Partes relacionadas - Ativo e receitas

	29/02/2024		
Transações	**Valores a receber**	**Receitas**	**Relacionamento**
Mútuo conversíveis em cotas			
Joinville 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.641	837	Administradora
Total	**2.641**	**837**	

Partes relacionadas - Passivo e despesas

	28/02/2023		
Transações	**Valor a pagar**	**Despesas**	**Relacionamento**
Taxa de performance	184	(155)	Administradora
Taxa de gestão	6	(83)	Administradora
Taxa de administração	1	(8)	Administradora
Total	**191**	**(246)**	

Partes relacionadas - Ativo e receitas

	28/02/2023		
Transações	**Valores a receber**	**Receitas**	**Relacionamento**
Mútuo conversíveis em cotas			
Joinville 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.804	409	Administradora
Total	**1.804**	**409**	

13. Tributação

Nas amortizações ou no resgate final de cotas, a base de cálculo do imposto de renda será a diferença positiva entre o valor da amortização ou do resgate e o valor de aquisição, sendo aplicada alíquota de 15% (quinze por cento).

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

14.Política de distribuição de resultados

Os resultados auferidos são incorporados ao patrimônio, com exceção daqueles que venham a ser distribuídos aos cotistas do Fundo sob a forma de dividendos.

15.Política de divulgação das informações

Sem prejuízo das obrigações previstas no Regulamento e o disposto na Resolução CVM n.º 160/22, o Administrador deverá divulgar a todos os Quotistas e à CVM qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo, desde que não sejam informações sigilosas referentes às Companhias Alvo e às Companhias Investidas que tenham sido obtidas pelo Administrador ou pelo Gestor sob compromisso de confidencialidade e/ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de qualquer Companhia Investida.

A divulgação de informações de que trata o parágrafo acima será feita mediante envio de correspondência ou correio eletrônico endereçado a cada um dos Quotistas, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1,461, conj. 41, bairro Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.452-921, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

16. Rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 29 de fevereiro de 2024 e de 2023:

Exercícios	Patrimonio líquido médio (R$)	Valor da cota R$	% Rentabilidade
Exercício findo em 29/02/2024	6.387	1.743,693640	34,66
Exercício findo em 28/02/2023	4.638	1.294,915668	22,71

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

17. Demandas judiciais

O Fundo figura no polo ativo de 7 (sete) processos de execução extrajudicial, conforme detalhado abaixo e trata-se de ações de execução de título extrajudicial em que as partes firmaram contrato de Mútuo Conversível, Acordo de Investimento e Outras Avenças, onde o Mutuante Investidor é o Fundo autor que tem por objetivo o investimento de empresas em

estágio inicial (capital semente), buscando auferir ganho com participação ou através de dívidas conversíveis nas mesmas.

Diante do descumprimento, as partes concordaram com o vencimento antecipado da dívida, nos termos das cláusulas 2.2,1 e (pré-pagamento) e 5.1 do contrato, se comprometendo a mutuária/executada a efetuar o pagamento total até 28 de fevereiro de 2023, o que não foi feito.

A Administração, apoiada na opinião de seus assessores jurídicos, estima a Probabilidade de êxito como provável para todos os processos listados abaixo, pois segundo a análise dos advogados responsáveis pelo processo de execução, a probabilidade de perda da causa é remota e a probabilidade de recuperar o valor do mútuo, dada as garantias constituídas, ainda que não formalizada a garantia fiduciária à margem da matrícula do imóvel garantidor, atualizado com os juros legais e multa a favor do fundo é provável, gerando boa expectativa de recuperação dos valores postulados na demanda.

(i) 442BF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E OUTROS – trata-se de ação de execução de título extrajudicial em que as partes firmaram contrato de Mútuo Conversível, Acordo de Investimento e Outras Avenças na data de 1º de dezembro de 2021, cujo valor do contrato correspondia a R$ 350 (trezentos e cinquenta mil reais).

Status: houve a apresentação de embargos à execução nº 1045370-73.2023.8.26.0100 sem efeito suspensivo, razão pela qual prosseguimos com a execução com a tentativa de penhora até a satisfação do débito. Houve a sentença de improcedência dos embargos à execução nº 1087269-51.2023.8.26.0100, e interposto recurso de apelação.

(ii) JOINVILLE 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E OUTROS – trata-se de ação de execução que se dá com base em 2 títulos executivos, sendo o primeiro formado por um contrato de Mútuo Conversível, Acordo de Investimento e Outras Avenças na data de 26 de novembro de 2021, entre Jair Lemes Gonçalves Neto, representante legal da Exequente, no valor de R$ 1.300 (um milhão e trezentos mil reais), sendo liberado na assinatura do contrato, e este integralizado mediante cessão de título conversível, cedendo assim a totalidade do título conversível a FIP Bravo Convexidade Positiva Fundo de Investimento em Participações Capital Semente, por sua gestora, Brava Gestora de Recursos, Consultoria e Participações Ltda. E o segundo título é fundamentado no Contrato de Mútuo Conversível, Acordo de Investimento e Outras Avenças datado de 26 de novembro de 2021, no valor de R$ 500 (quinhentos mil reais).

Status: houve a apresentação de embargos à execução nº 1093932-16.2023.8.26.0100, os quais foram julgados improcedentes, razão pela qual prosseguiremos com a execução, para a tentativa de satisfação do débito. Houve a sentença de improcedência dos embargos à execução nº 1093932-16.2023.8.26.0100,

e interposto recurso de apelação, o qual foi recebido com efeito suspensivo, impedindo o prosseguimento da execução, razão pela qual estamos tentando a reversão da decisão para prosseguirmos com as tentativas de satisfação do débito.

(iii) BF402 EMPREENDIMENTOS E OUTROS – trata-se de ação de execução de título extrajudicial em que as partes firmaram contrato de Mútuo Conversível, Acordo de Investimento e Outras Avenças na data de 15 de fevereiro de 2022, cujo valor do contrato correspondia a R$ 488 (quatrocentos e oitenta e oito mil reais).

Status: houve a apresentação de embargos à execução nº 1117978-69.2023.8.26.0100, ao qual não foi atribuído o efeito suspensivo, razão pela qual prosseguiremos com a execução, para a tentativa de satisfação do débito.

(iv) BF 406 B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. – trata-se de ação de execução de título extrajudicial em que as partes firmaram contrato de Mútuo Conversível, Acordo de Investimento e Outras Avenças na data de 07 de dezembro de 2021, cujo valor do contrato correspondia a R$ 350 (trezentos e cinquenta mil reais).

Status: aguardando citação.

(v) BF442 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E OUTROS – trata-se de ação de execução de título extrajudicial em que as partes firmaram contrato de Mútuo Conversível, Acordo de Investimento e Outras Avenças na data de 07 de julho de 2020 e aditado em 16 de novembro de 2020, cujo valor do contrato correspondia a R$ 300 (trezentos mil reais).

Status: a parte contrária foi devidamente citada, apresentando bem em garantia com o intuito de obter a suspensão da execução, apresentando os embargos à execução, cuja ordem recebeu o número 1072595-34.2024.8.26.0100. Há prazo em aberto para a impugnação do referido imóvel, bem como dos embargos à execução.

(vi) BF418-AEMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E OUTROS - trata-se de ação de execução de título extrajudicial em que as partes firmaram contrato de Mútuo Conversível, Acordo de Investimento e Outras Avenças na data de 09 de novembro de 2021, cujo valor do contrato correspondia a R$ 350 (trezentos e cinquenta mil reais).

Status: houve a apresentação de embargos à execução nº 1160507-06.2023.8.26.0100, ao qual foi atribuído o efeito suspensivo, razão pela qual estamos tentando reverter a referida medida para continuarmos a execução, com as tentativas de satisfação do débito. Ademais, o juiz deferiu a averbação da(s) matrícula(s) contratual(is).

(vii) BF444 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E OUTROS – trata-se de ação de execução de título extrajudicial em que as partes firmaram contrato de Mútuo

Conversível, Acordo de Investimento e Outras Avenças na data de 21 de dezembro de 2021, cujo valor do contrato correspondia a R$ 350 (trezentos e cinquenta mil reais).

Status: houve a apresentação de embargos à execução nº 1023854-60.2024.8.26.0100, ao qual não foi atribuído o efeito suspensivo, razão pela qual estamos tentando reverter a referida medida para continuarmos a execução, com as tentativas de satisfação do débito.

18. Informações adicionais

a) Independência do auditor

A administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelos Crowe Macro Auditores Independentes S.S., relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

b) Deliberações por assembleia geral de cotistas

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 06 de julho de 2023 foram deliberados e aprovados: a) Implementação de taxas mínimas de Gestão, Administração e Custódia; b) Modificações no corpo técnico do Gestor/Administrador; e c) Alterações para adaptação a nova regulamentação de fundos da CVM, resolução CVM nº 175/22.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 07 de agosto de 2023 foi deliberado e aprovado as demonstrações financeiras do exercício findo em 28 de fevereiro de 2023.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 09 de outubro de 2023 foi deliberado e aprovado Autorização da 2ª emissão de cotas do fundo (“2ª emissão”), a ser realizada sob o rito automático destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

c) Resoluções CVM

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

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

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

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23 e 184/23, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16, em vigor desde 02 de outubro de 2023 com prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento até 31 de dezembro de 2024.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1º de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1º de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

O Fundo se encontra no período de adaptação e os possíveis impactos advindos da nova Resolução CVM nº 175 sobre o Fundo estão em constante avaliação pela Administradora. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

d) Nova tributação para fundos de investimento

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

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

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

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

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

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

e) Eventos subsequentes

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

Brava Gestora de Recursos, Consultoria E Participações Ltda.
Administradora

Diretor de Administração Fiduciária

Dolores Aparecida de Faria de Oliveira
Contadora CRC: 1SP 164555/O-2

* * *