Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 41.219.028/0001-00
(Anteriormente denominado TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025
e relatório dos auditores independentes

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	**2**
Balanços patrimoniais	**7**
Demonstrações do resultado	**8**
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	**9**
Demonstrações dos fluxos de caixa	**10**
Notas explicativas às demonstrações contábeis	**11**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do
Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o balanço patrimonial do Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

Base para opinião

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes que sobre elas emitiram parecer sem ressalvas datado de 31 de março de 2025.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Mensuração das propriedades para investimento pelo valor justo

Em 31de dezembro de 2025, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento, no valor de R$ 46.000 mil, que representa 97,94 % de seu patrimônio líquido, registrado pelo valor justo e mensurado pelo método de fluxo de caixa descontado, com base em laudo de avaliação de consultores externos. Pelo fato da determinação do valor justo dessa propriedade para investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas podem ter nas demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão, com auxílio de especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo; (ii) questionamentos realizados pelos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelo avaliador independente; (iii) análise, com auxílio dos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo do avaliador; (iv) análise das matrículas dos imóveis; (v) recálculo das receitas de aluguel ; e (vi) análise dos contratos de compra e venda.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados sobre a o imóvel registrado como propriedade para investimento e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e premissas adotadas pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

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

O responsável pela governança do Fundo é seu Administrador, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

- 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 políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

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

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

Comunicamo-nos com 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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 30/03/2026 22:59:04 -03:00

Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC RJ 006917/O-3

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 41.219.028/0001-00
(Anteriormente denominado TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

		2025		2024	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**1.058**	**2,13**	**1.191**	**1,96**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**814**	**1,73**	**959**	**1,58**
Disponibilidades		**1**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		**813**	**1,73**	**958**	**1,58**
Daycoval Títulos Públicos VI F.I.F. Curto Prazo		813	1,73	958	1,58
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**244**	**0,40**	**232**	**0,38**
Outros valores e bens		**244**	**0,40**	**232**	**0,38**
Aluguéis a receber	5.1	244	0,40	232	0,38
Não circulante		**46.000**	**97,94**	**60.000**	**98,46**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**6**	**46.000**	**97,94**	**60.000**	**98,46**
Propriedades para investimento	6.1	**46.000**	**97,94**	**60.000**	**98,46**
Imóvel		46.000	97,94	60.000	98,46
Total do ativo		**47.058**	**100,07**	**61.191**	**100,42**
Passivo					
Circulante		**91**	**0,17**	**253**	**0,42**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**91**	**0,17**	**253**	**0,42**
Provisões		**91**	**0,17**	**253**	**0,42**
Demais valores		38	0,08	168	0,28
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	**20**	35	0,07	68	0,11
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**20**	18	0,02	17	0,03
Total do passivo		**91**	**0,17**	**253**	**0,42**
Patrimônio líquido	**10**	**46.967**	**99,90**	**60.938**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**47.058**	**100,07**	**61.191**	**100,42**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 41.219.028/0001-00
(Anteriormente denominado TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	2025	2024
Resultados		**(11.054)**	**(13.648)**
Resultado com propriedades para investimento	**5 / 6**	**(11.131)**	**(13.713)**
Receita de aluguéis	5.1	2.869	2.714
Ajuste a valor justo	6.1	(14.000)	(16.427)
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**77**	**65**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		77	65
Encargos	**15**	**(6.768)**	**(6.720)**
Despesas com propriedades para investimento		**(4.242)**	**(4.440)**
Administração predial		(4.207)	(4.437)
Seguros		(35)	(3)
Energia elétrica		-	-
Despesas de serviços técnicos especializados		**(1.247)**	**(804)**
Outros serviços técnicos		(1.031)	(753)
Auditoria externa		(95)	(19)
Consultoria jurídica		(84)	(21)
Avaliações e laudos		(35)	(11)
Consultoria especializada		(2)	-
Despesas da Administração	**14**	**(1.098)**	**(1.271)**
Remuneração da Gestão	(c)	(891)	(1.052)
Remuneração da Administração	(a)	(138)	(141)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(b)	(69)	(78)
Despesas de publicações		**(166)**	**(189)**
Marketing		(166)	(189)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(15)**	**(16)**
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(13)
Taxa ANBIMA		(2)	(3)
Despesas tributárias		**-**	**-**
Imposto predial e territorial urbano (IPTU)		-	-
Resultado líquido do exercício		**(17.822)**	**(20.368)**
Quantidade de cotas	**11**	*86.983,0500*	*83.132,0500*
Resultado por cota - valor em R$		*(204,8905)*	*(245,0078)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 41.219.028/0001-00
(Anteriormente denominado TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023		**78.632**	**(1.826)**	**76.806**
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	4.500	-	**4.500**
Resultado líquido do exercício		-	(20.368)	**(20.368)**
Em 31 de dezembro de 2024		**83.132**	**(22.194)**	**60.938**
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	3.851	-	**3.851**
Resultado líquido do exercício		-	(17.822)	**(17.822)**
Em 31 de dezembro de 2025		**86.983**	**(40.016)**	**46.967**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 41.219.028/0001-00
(Anteriormente denominado TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	5.1	2.381	2.704
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	77	65
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(2)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(3)	(3)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(13)	(13)
(-) Pagamento de despesa com serviços de seguros		(32)	(3)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(35)	(11)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(62)	(117)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(69)	(78)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(73)	(21)
(-) Pagamento de despesa com serviços de *marketing*		(105)	(168)
(-) Pagamento de taxa de administração		(138)	(141)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(485)	(749)
(-) Pagamento de imposto predial e territorial urbano (IPTU)		(609)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços técnicos especializados diversos		(1.339)	(884)
(-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial		(3.489)	(4.458)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(3.996)**	**(3.877)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**9**		
(+) Integralização de cotas	(a)	3.851	4.500
Caixa líquido das atividades de financiamento		**3.851**	**4.500**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(145)**	**623**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		959	336
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**4**	814	959
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(145)**	**623**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		**(17.822)**	**(20.368)**
Baixa de despesa de administração predial		-	473
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	6.1	14.000	16.427
(Aumento) de outros ativos		(12)	(9)
(Redução) de outros passivos		(162)	(400)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(3.996)**	**(3.877)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

1. Contexto operacional

O Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 30 de junho de 2021, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 07 de julho do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe Única de Cotas do Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

É objetivo da Classe proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos, por meio da aquisição de imóveis não residenciais e de ativos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 13 de junho de 2025, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 30 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda e mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro”.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Aluguéis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Os resultados por receitas nos recebimentos de aluguéis são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício em "Receita de aluguéis", conforme o caso.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica "Resultado com propriedades para investimento".

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

f) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período auditado.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,6825	484.006	813
Total		**484.006**	**814**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,4729	651.344	958
Total		**651.344**	**959**

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento Financeiro Curto Prazo inscrito no CNPJ/MF nº 36.954.526/0001-58. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 77 (R$ 65 em 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Aluguéis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R$ 2.869 (R$ 2.714 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante ativo de R$ 244 (R$ 232 em 2024) oriundo de aluguéis a receber em data subsequente à supracitada.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Imóveis

- ***Descrição dos investimentos***

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe possui investimentos em uma única propriedade imobiliária, conforme descrita a seguir:

		2025	
Logradouro	**Matrícula**	**Custo atualizado**	**Valor justo**
(i)	**17.932**	46.000	46.000
Totais		**46.000**	**46.000**

		2024	
Logradouro	**Matrícula**	**Custo atualizado**	**Valor justo**
(i)	**17.932**	60.000	60.000
Totais		**60.000**	**60.000**

Legendas:

(i) Logradouro: Avenida Indianápolis, nº 2525 - Edifício 2525 Indianápolis, localizado no bairro Planalto Paulista - São Paulo - SP, CEP: 04063-005.

Em 07 de julho de 2021, a Classe adquiriu o imóvel supracitado, a partir de uma transação de partes não relacionadas. O imóvel possui área privativa de 9.779m² e área total de 9.998m² e encontra-se registrado no 14º Cartório Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo - SP, sob a matrícula de nº 17.932.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

- ***Movimentações dos investimentos***

O resultado apurado com os investimentos no imóvel e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	**60.000**	**76.900**
Baixa de despesa de administração predial	-	(473)
Ajuste a valor justo	(14.000)	(16.427)
Saldo final	**46.000**	**60.000**

- ***Método de avaliação do valor justo***

O Fundo contratou a Capright Brasil Ltda. (“Capright”) para as avaliações para marcação a valor justo de mercado do imóvel de propriedade do Fundo para 31 de dezembro de 2025.

O imóvel, conhecido como Edifício 2525 Indianópolis, está localizado no bairro Planalto Paulista, em São Paulo. O avaliando foi construído em 2003 e passou recentemente (2022) por um *retrofit*. A edificação está situada em um terreno de 9.998m². O empreendimento possui 9.779m² de área bruta locável (ABL).

As avaliações foram realizadas pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final destes, receitas provenientes de estimativas de mercado, realizadas através do Método Comparativo de Dados de Mercado. Ao final do período de projeção, o valor de saída do ativo (valor de venda do imóvel/valor residual) também é determinado por meio da capitalização da renda líquida potencial, sendo posteriormente trazido a valor presente e somado ao valor dos fluxos de caixa projetados.

O Método da Capitalização da Renda determina-se os valores de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por eles, através da análise de fluxos de caixa descontados, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para as operações dos imóveis, descontados às taxas compatíveis com o mercado.

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (*cap rate*)
(1)	16,50% a.a.	11,50% a.a.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Legendas:

(1) Avenida Indianápolis, nº 2525 - Edifício 2525 Indianápolis, localizado no bairro Planalto Paulista - São Paulo - SP, CEP: 04063-005.

Foram adotadas as taxas de desconto reais indicadas na tabela acima, que levam em conta os custos dos capitais e os riscos das propriedades e das locações, sobre os fluxos de caixa mensais e, nas avaliações dos peritos terceirizados e das instituições administradoras, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas nos valores e prazos dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados nos laudos de avaliação. Foram considerados nos fluxos de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante negativo de R$ 14.000 referente ao ajuste a valor justo do imóvel de propriedade da Classe (R$ 16.427 negativos em 2024).

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Caso não sejam observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas da Classe **(i)** são de classe única, **(ii)** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, **(iii)** não são resgatáveis e **(iv)** possuem forma escritural e nominativa.

A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do regulamento.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

a) Emissão de cotas

As cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações: **(a)** valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (um mil reais) na data da primeira emissão de cotas, sendo que a assembleia que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre o valor unitário de emissão, bem como as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável; **(b)** valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos no regulamento; e **(c)** direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação em assembleia, sendo que a cada cota corresponderá 1 (um) voto.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis.

Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pela Classe.

No ato de subscrição das cotas, o cotista deve assinar o respectivo boletim de subscrição, que é autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações: **(a)** nome e qualificação do subscritor; **(b)** número e classe de cotas subscritas; **(c)** preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e **(d)** condições para integralização de cotas.

A integralização de cotas em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os cotistas, conforme as informações constantes no boletim de subscrição. As importâncias recebidas na integralização das cotas serão depositadas na conta segregada da Classe e aplicadas conforme definido no regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da Classe será considerado como comprovante de integralização das cotas pelo investidor. A integralização de cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível (TED) ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, houve emissão e integralização de novas cotas, conforme quadro abaixo:

	2025		2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante integralizado**	**Quantidade**	**Montante integralizado**
Única	3.851,0000	3.851	4.500,0000	4.500
Total	**3.851,0000**	**3.851**	**4.500,0000**	**4.500**

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

10. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R$ 700,9011 e R$ 733,0243, respectivamente.

	2025		2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	86.983,0500	46.967	83.132,0500	60.938
Total	**86.983,0500**	**46.967**	**83.132,0500**	**60.938**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	60.723	539,9502	(26,34)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	77.183	733,0243	(24,95)

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

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

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe.

13. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

É devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente ao percentual de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R$ 10 (dez mil reais), calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido, valor este que será atualizado anualmente, a partir do início das atividades da Classe, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 138 (R$ 141 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

É devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, correspondente ao montante anual máximo equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano aplicado sobre o patrimônio líquido, respeitado o mínimo mensal de R$ 5,00 (cinco mil reais), o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 69 (R$ 78 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria e Custódia" na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos da Classe, a Classe paga à Gestora a taxa de gestão, equivalente ao valor mensal de R$ 30 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do início das atividades da Classe, pela variação positiva do IGPM/FGV.

Adicionalmente à remuneração da Gestora prevista acima, a Gestora também fará jus à taxa de desenvolvimento, à taxa de locação e à taxa de gestão de condomínio, calculadas e pagas da seguinte forma: **(a)** taxa de desenvolvimento: valor de 6,00% (seis por cento) sobre o valor incorrido na obra, apurados e pagos mensalmente; **(b)** taxa de locação: equivalente o valor de 1 mês de aluguel pagos no 1º mês do contrato; **(c)** taxa de gestão do condomínio: equivalente a 8,00% (oito por cento) sobre os gastos do condomínio, apurados e pagos mensalmente.

A remuneração citada acima é calculada e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e é paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R$ 891 (R$ 1.052 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

d) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, do desempenho da Classe, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

15. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 60.723 e R$ 77.183, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Administração predial	(4.207)	(6,93)	(759)	(0,98)
Outros serviços técnicos	(1.031)	(1,70)	(753)	(0,98)
Remuneração da Gestão	(891)	(1,47)	(1.052)	(1,36)
Marketing	(166)	(0,27)	(189)	(0,24)
Remuneração da Administração	(138)	(0,23)	(141)	(0,18)
Auditoria externa	(95)	(0,16)	(19)	(0,02)
Consultoria jurídica	(84)	(0,14)	(21)	(0,03)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(69)	(0,11)	(78)	(0,10)
Seguros	(35)	(0,06)	(3)	-
Avaliações e laudos	(35)	(0,06)	(11)	(0,01)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(0,02)	(13)	(0,02)
Taxa ANBIMA	(2)	-	(3)	-
Consultoria especializada	(2)	-	-	-
Imposto predial e territorial urbano (IPTU)	-	-	(1.716)	(2,22)
Energia elétrica	-	-	(1.962)	(2,54)
Total	**(6.768)**	**(11,15)**	**(6.720)**	**(8,68)**

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento (imóvel)	**6**	-	-	46.000
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	813	-	-
Total		**813**	**-**	**46.000**

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento (imóvel)	**5**	-	-	60.000
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	958	-	-
Total		**958**	**-**	**60.000**

18. Legislação tributária

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

- **Cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

- **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 18. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda., no montante de R$ 35. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Atos societários

Conforme assembleia geral de cotistas, realizada em 13 de junho de 2025, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: **(i)** a conversão do Fundo em uma classe única de investimento; **(ii)** a adoção do regime de limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito; **(iii)** em linha com o item *(ii)* acima, a alteração da razão social do Fundo, de TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA; **(iv)** entre outros assuntos descritos na ata divulgada publicamente no FundosNET.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, 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 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- Tatiana Martins (CPF ***.543.177-**) em 30/03/2026 22:59 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.218.19.157	Não disponível

Autenticação	tat**********@mcsmarkup.com.br
Email verificado	

jLeInIaZbK/Edb03zoyP6MW1grEJ/MAkyrC3XphJbfA=

SHA-256

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://portal.wesign.com.br/validate/UHNUG-C3TJW-C8LK5-T729L

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://portal.wesign.com.br/validate