Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

Classe Única do HCP OPPS Aero II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 61.458.257/0001-86)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Classe Única do HCO OPPS Aero II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do HCO OPPS Aero II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Classe, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

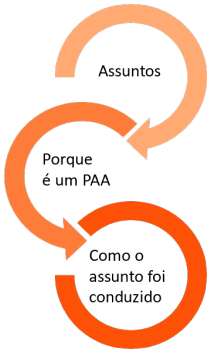
Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda.,
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 a 6, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04538-132
T: +55 (11) 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo do investimento em propriedade imobiliária (Nota 3(g) e 5) Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão aplicados, substancialmente, em propriedade imobiliária (Sociedade de Propósito Específico). A metodologia de mensuração ao valor justo da propriedade imobiliária considerou a observação de transação recente de aquisição desse investimento, realizada com terceiros e partes não relacionadas ocorridos durante o período. A mensuração do valor justo desse investimento foi considerada área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Analisamos as premissas e a razoabilidade das justificativas de avaliação da propriedade imobiliária elaboradas pela Administradora da Classe, cujo valor justo foi baseado em transação recente. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo desse investimento da Classe são consistentes e estão alinhadas com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

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

Os responsáveis pela governança da Classe 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 2 de abril de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Daniel Marteletto
Assinado por: DANIEL NAVES MARTELETTO:08260972660
CPF: 08260972660
Papel: Engagement Leader
Data/Hora da Assinatura: 02 de abril de 2026 | 22:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
B85C2D581ABC4CD...

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC MG105346/O-2

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

CLASSE ÚNICA DO HCO OPPS AERO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.458.257/000186

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo		
Circulante	**6.383**	**134,86**
Caixa e equivalentes de caixa	**1.492**	**31,52**
Disponibilidades	**18**	**0,38**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	18	0,38
Aplicações interfinanceiras de liquidez	**921**	**19,46**
Letras Financeiras do Tesouro	921	19,46
Cotas de Fundo de Investimento	**553**	**11,68**
Cotas de Fundo de Renda Fixa	553	11,68
Outros valores e bens	**4.891**	**103,34**
Outros valores a receber	**4.891**	**103,34**
Fundo de reserva	2.550	53,88
Alugueis a receber	2.341	49,46
Não circulante	**163.652**	**3.457,68**
Ativos de natureza imobiliária	**163.652**	**3.457,68**
Contrato de Cessão de Uso	**163.652**	**3.457,68**
HCO Brasília	163.652	3.457,68
Total do ativo	**170.035**	**3.592,54**
Passivo		
Circulante	**165.302**	**3.492,54**
Securitização de recebíveis	**99.408**	**2.100,32**
Cédula de crédito imobiliário	99.408	2.100,32
Valores a pagar	**65.894**	**1.392,22**
Serviços de auditoria	26	0,55
Taxa de administração (*)	21	0,44
Obrigações por aquisição de participações societárias	65.847	1.391,23
Total do passivo	**165.302**	**3.492,54**
Patrimônio líquido	**4.733**	**100,00**
Capital Social	4.372	97,55
Lucros acumulados	361	2,45
Total do passivo e do patrimônio líquido	**170.035**	**3.592,54**

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

CLASSE ÚNICA DO HCO OPPS AERO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.458.257/000186

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado
Para o período de 16 de setembro de 2025 (Data do inicio as atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	2025
Resultados	**1.264**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**1.245**
Resultado com cédula de crédito imobiliário	(103.991)
Receita de aluguéis	7.433
Resultado com participação societária	97.803
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**19**
Resultado com operações compromissadas	19
Despesas	**(476)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(284)**
Despesas condominiais	(6)
Despesas com securitização de recebíveis	(278)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(143)**
Auditoria e custódia	(25)
Assessoria técnica	(31)
Consultoria jurídica	(87)
Despesas da Administração e Gestão	**(46)**
Administração	(46)
Demais despesas	**(3)**
Taxa ANBIMA	(3)
Resultado líquido no período	**788**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

CLASSE ÚNICA DO HCO OPPS AERO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.458.257/000186

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 16 de setembro de 2025 (Data do inicio as atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Período de 16 de setembro de 2025 (Início das atividades)	**-**	**-**	**-**
(+) Cotas emitidas	4.400	-	4.400
(-) Distribuição de Rendimentos	-	(427)	(427)
(-) Custo de emissão de cotas	(28)	-	(28)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	788	788
Em 31 de dezembro de 2025	**4.372**	**361**	**4.733**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

CLASSE ÚNICA DO HCO OPPS AERO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 61.458.257/000186

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Para o período de 16 de setembro de 2025 (Data do inicio as atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R$)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	**788**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
(-) Resultado com cédula de crédito imobiliário	103.991
(-) Resultado com Participação Societária	(97.803)
Resultado líquido ajustado	**6.976**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais	
(-) Investimentos em participação societária	(65.849)
(-) Cédula de crédito imobiliário	(4.583)
(-) Outros valores e bens	(4.891)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	65.894
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(9.429)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	4.400
(-) Distribuição de rendimentos	(427)
(-) Custo na emissão de cotas	(28)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**3.945**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**1.492**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.492
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**1.492**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

1. Contexto operacional

O HCO OPPS Aero II Classe de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe") foi constituído em Classe Única, em 25 de junho de 2025 e iniciou suas atividades em 16 de setembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores público em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, mediante investimento do seu patrimônio líquido em imóveis ou direitos reais sobre imóveis logísticos, localizados no perímetro do no Aeroporto Internacional de Brasília – Presidente Juscelino Kubitschek ("Imóveis Alvo"), podendo o investimento se dar direta ou indiretamente, nos Imóveis Alvo, para obtenção de renda, por meio de locação, subcessão, arrendamento ou outras formas de exploração dos Imóveis Alvo, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis Alvo ou dos outros ativos vinculados aos Imóveis Alvo ("Ativos Alvo").

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

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento da Classe e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

A administração da carteira da Classe é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela HCO Group S.A., ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Classes de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 das Classes de Investimento Imobiliário.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora da Classe em 2 de abril de 2026, que autorizou sua divulgação.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua, o Real ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis as Classes de Investimento Imobiliários exige que a Administradora 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 do Classe estão incluídas na nota explicativa nº 3.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Classificação 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 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.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e cotas de fundos de investimentos, 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 de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

(iii) Cotas de Classes de investimentos

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

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

f) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual a Classe detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e 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.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

h) 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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	31/12/2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	18
Aplicações Interfinanceiras de liquidez (*)	18.064,5245098	51	921
Cotas de Fundo de Renda Fixa	81,78	6.767	553
Total		**6.818**	**1.492**

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em LFT, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Contrato de Cessão de Uso ("CCU") - Propriedade imobiliária

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

Nome	Valor Contábil 31.12.2024	Aquisições	Ajuste ao Valor Justo	Valor Contábil 31.12.2025
HCO Brasília I	-	163.652	-	163.652
Total	**-**	**163.652**	**-**	**163.652**

i. HCO Brasília I

Na data de aquisição pela Classe, a SPE LOG Brasília ("SPE") figurava como única e legítima cessionária no âmbito do "Instrumento Particular de Cessão de Uso de Espaço Aeroportuário", Contrato nº SBBR-COM-CA-0132-21, celebrado em 20.10.2021, conforme aditado em 11.1.2022, 26.7.2023 e 19.09.2025 ("CCU"), firmado com a Inframerica Concessionária do Aeroporto de Brasília S.A. ("Inframerica"), na qualidade de cedente. O CCU tem por objeto a cessão de uso do espaço denominado UC nº 4.047, com área aproximada de 126.445,53 m² ("Imóvel"), localizado no Aeroporto Internacional Juscelino Kubitschek, em Brasília/DF.

A Inframerica é a concessionária responsável pela ampliação, manutenção e exploração da infraestrutura do referido aeroporto, nos termos do Contrato de Concessão celebrado em 14.6.2012 com a Agência Nacional de Aviação Civil ("ANAC"), conforme aditado.

A celebração do CCU foi autorizada pela Portaria nº 333, de 24.3.2022, emitida nos termos da Portaria nº 93, de 20.7.2020, prevendo prazo de vigência até 23.7.2067, superior ao prazo remanescente do Contrato de Concessão.

Nos termos do CCU, a SPE LOG Brasília era responsável pelo desenvolvimento e exploração, no Imóvel, de empreendimento logístico destinado a atividades de armazenamento, apoio logístico e distribuição, com possibilidade de subcessão de áreas a terceiros.

Em 26.12.2023, foi concluída a construção do empreendimento denominado Log Brasília Business Park, atualmente denominado HCO Brasília I ("Empreendimento"), com área total construída de 63.671,91 m², composto por um galpão subdividido em 42 módulos.
Posteriormente, a Classe adquiriu a totalidade das quotas representativas do capital social da SPE LOG Brasília, passando a deter, de forma indireta, os direitos econômicos relacionados ao Empreendimento e a posição contratual no âmbito do CCU.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

Em 29.12.2025, a SPE LOG Brasília foi extinta, sendo a Classe sua sucessora em todos os direitos e obrigações decorrentes do CCU, inclusive quanto à cessão de uso da área aeroportuária, passando a ser responsável pela continuidade das atividades do Empreendimento, bem como pelo cumprimento de todos os contratos, obrigações e demais compromissos anteriormente assumidos pela SPE LOG Brasília.

O valor justo da Propriedade Imobiliária em 31 de dezembro de 2025 foi de R$ 163.652, estimado inicialmente pelo valor de custo da aquisição do empreendimento, realizada com terceiros e partes não relacionadas ocorridos durante o exercício.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui saldo a pagar de R$ 65.847 referente a aquisição da SPE.

6. Securitização de recebíveis

CCI 25H0070126 – Projeto Baltimore

Em 22 de agosto de 2025, foi concluída a emissão de CRI de série única no montante inicial de R$ 98.181 pela remuneração de CDI + 1,8% a.a., possuindo como garantias, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, com vencimento final é 26 de agosto de 2037.

Em 31 de dezembro de 2025, o fundo possui obrigações com securitização de recebíveis no montante de R$ 99.408, referente à cessão de créditos imobiliários de aluguéis mensais cedidos dos imóveis.

7. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2025, o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 7.433, e está apresentada na demonstração de resultado em “Receita de aluguéis”.

8. Demonstrativo do valor justo

A Classe 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 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

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

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 estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

31 de dezembro de 2025

Ativos **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações interfinanceiras de liquidez	921	-	-	921
Cotas de Fundo de Renda Fixa	553			553
Propriedade para Investimento	-	-	163.652	163.652
Total do ativo:	1.474	-	163.652	165.126

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido da classe.

No período de 16 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Classe é de R$ 4.733, representado pelo montante de 44,0000 cotas pelo valor unitário de R$ 107.572,2086 cada.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota teórica (*)	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 16.09.2025 a 31.12.2025	117.272,32	107.572,20	17,27%	2.849

(*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo

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

12. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos da Classe:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos da Classe, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do Classe.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações da Classe, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira da Classe 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, a Administradora 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 a Classe, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas da Classe, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio da Classe, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas já emitidas; as perspectivas de rentabilidade da classe, ou ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor. No âmbito das emissões realizadas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem.

As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes; os custos incorridos na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No período de 16 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, houve e emissão de R$ 4.400, representado por 44 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas da Classe não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação da Classe. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe.

c) Negociação das cotas

Conforme definido em regulamento a Classe pode ter suas cotas negociadas na bolsa de valores, no entanto no período que compreende estas demonstrações financeiras, não houve negociação de suas cotas. Desta forma não há preço de cotação a ser divulgado.

14. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira da Classe são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).

b) Os serviços de gestão da carteira do Classe são prestados pela HCO Group S.A. (“Gestora”).

c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

15. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pela Classe uma taxa de administração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R$ 12 (doze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Não será devida remuneração ao Gestor pelos serviços de Gestão.

No período de 16 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a despesa com a taxa de administração registrada foi de R$ 46 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Não há previsão de cobrança de taxas de performance, ingresso e/ou saída na Classe.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas a Classe as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	HCO Group S.A.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui saldo de R$ 18 depositado junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 21. A despesa registrada no período de 16 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

17. Tributação

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

a) Tratamento tributário da Classe

A Classe é obrigada a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa da Classe que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, a Classe deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) A Classe não pode 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 vinte e cinco por cento das quotas da Classe.

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas da Classe ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pela Classe;
2. As cotas da Classe têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. A Classe tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento da Classe, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, a Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos no caput, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2025
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	1.622
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(6)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	63
Resultado líquido de imóveis para renda	**1.679**
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(1.112)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**(1.112)**
Resultado líquido dos ativos imobiliários	**567**
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	19
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**19**
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(25)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(3)
(-) Consultoria especializada	(31)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(87)
Total de outras receitas/despesas	**(146)**
Resultado financeiro acumulado	**440**
95% do Resultado financeiro líquido acumulado	**418**
Rendimentos declarados	**427**

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

(-) Rendimentos pagos antecipadamente	**-**
Rendimento líquido a pagar remanescente	**-**
% de distribuição sobre o resultado financeiro	**97%**

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora da Classe.

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 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a 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. Alterações estatutárias

No período de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2025, não houve alterações estatutárias.

Docusign Envelope ID: 04F6C70A-148A-4CA6-B583-18B830549166

23. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1