Fundo de Investimento Imobiliário Terreno Quintas Globais - Responsabilidade Limitada

(CNPJ 50.041.467/0001-58)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 30 de junho de 2025

Fundo de Investimento Imobiliário Terreno Quintas Globais - Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário Terreno Quintas Globais - Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário Terreno Quintas Globais - Responsabilidade Limitada** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Terreno Quintas Globais - Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e seu Administrador, 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.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações contábeis e reemissão do relatório do auditor Independente

Conforme nota explicativa n° 2 às demonstrações contábeis, em 26 de setembro de 2025, emitimos nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 com abstenção de opinião em virtude de determinadas limitações na revisão de nossos especialistas sobre o laudo de avaliação da propriedade para investimento. Considerando que após a emissão do nosso relatório de auditoria os saldos contábeis foram corrigidos e os nossos especialistas concluíram a revisão do laudo de avaliação, o assunto existente à época foi superado, de modo que a base para abstenção de opinião apresentada em nosso relatório de auditoria datado de 26 de setembro de 2025 não é mais requerida, dessa forma estamos reemitindo nosso relatório de auditoria sem modificação de opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Investimento em propriedade para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía parte substancial de seu patrimônio líquido investido em propriedade para investimento, a qual é avaliada e registrada ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância do investimento em propriedade para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características da propriedade para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

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 detecta 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.

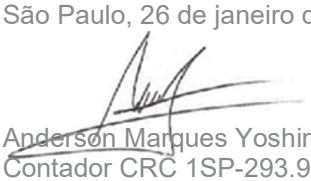
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 26 de janeiro de 2026.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TERRENO QUINTAS GLOBAIS - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.041.467/0001-58

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R$)

		2025		2024	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**26**	**0,10**	**398**	**1,24**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**18**	**0,07**	**391**	**1,22**
Disponibilidades		**1**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	19	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		**17**	**0,07**	**390**	**1,22**
Daycoval Títulos Públicos II F.I.F.		17	0,07	390	1,22
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**8**	**0,03**	**7**	**0,02**
Despesas diferidas		8	0,03	7	0,02
Não circulante		**25.035**	**102,65**	**31.806**	**99,63**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**5**	**25.035**	**102,65**	**31.806**	**99,63**
Propriedades para investimento	5.1	**25.035**	**102,65**	**31.806**	**99,63**
Imóvel		25.035	102,65	31.806	99,63
Total do ativo		**25.061**	**102,75**	**32.204**	**100,87**
Passivo					
Circulante		**672**	**2,75**	**281**	**0,87**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**672**	**2,75**	**281**	**0,87**
Provisões		**672**	**2,75**	**281**	**0,87**
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	**19**	636	2,61	271	0,84
Demais valores		27	0,10	1	-
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**19**	9	0,04	9	0,03
Total do passivo		**672**	**2,75**	**281**	**0,87**
Patrimônio líquido	**9**	**24.389**	**100,00**	**31.923**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**25.061**	**102,75**	**32.204**	**100,87**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 19).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TERRENO QUINTAS GLOBAIS - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.041.467/0001-58

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e para o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	2025	29/09/2023 a 30/06/2024
Resultados		**(6.754)**	**1.838**
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**17**	**32**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		17	32
Resultado com propriedades para investimento	**5**	**(6.771)**	**1.806**
Ajuste a valor justo	5.2	(6.771)	1.806
Encargos	**14**	**(780)**	**(452)**
Despesas da Administração	**13**	**(467)**	**(349)**
Remuneração da Gestão	(c)	(364)	(272)
Remuneração da Administração	(a)	(61)	(45)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(b)	(42)	(32)
Despesas tributárias		**(108)**	**(47)**
Imposto predial e territorial urbano (IPTU)		(108)	(47)
Despesas com propriedades para investimento		**(100)**	**(31)**
Administração predial		(100)	(31)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(72)**	**(9)**
Auditoria externa		(44)	-
Outros serviços técnicos		(22)	-
Consultoria jurídica		(6)	-
Consultoria especializada		-	(9)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(22)**	**(16)**
Taxa CETIP		(11)	(8)
Taxa de fiscalização CVM		(9)	(3)
Taxa ANBIMA		(2)	(5)
Despesas diversas		**(11)**	**-**
Outras despesas administrativas		(11)	-
Resultado líquido do exercício/período		**(7.534)**	**1.386**
Quantidade de cotas	**9**	*30.536.522,0000*	*30.536.522,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(0,2467)*	*0,0454*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TERRENO QUINTAS GLOBAIS - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.041.467/0001-58

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e para o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R$)

		Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 29 de setembro de 2023 (*)	**Nota**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	8 (a)	30.537	-	**30.537**
Resultado líquido do período		-	1.386	**1.386**
Em 30 de junho de 2024		**30.537**	**1.386**	**31.923**
Resultado líquido do exercício		-	(7.534)	**(7.534)**
Em 30 de junho de 2025		**30.537**	**(6.148)**	**24.389**

(*) Data de início das atividades da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TERRENO QUINTAS GLOBAIS - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.041.467/0001-58

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e para o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2025	29/09/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	17	32
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		-	(9)
(-) Pagamento de despesas diversas		(1)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(2)	(4)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(6)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(9)	(10)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(11)	(8)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(17)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria diversa		(33)	-
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(43)	(28)
(-) Pagamento de taxa de administração		(60)	(40)
(-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial		(100)	(32)
(-) Pagamento de imposto predial e territorial urbano (IPTU)		(108)	(47)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(373)**	**(146)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**8**		
(+) Integralização de cotas	(a)	-	537
Caixa líquido das atividades de financiamento		**-**	**537**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(373)**	**391**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		391	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	**4**	18	391
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(373)**	**391**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		**(7.534)**	**1.386**
Aumento de outros passivos		391	281
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	5.1	6.771	(1.806)
(Aumento) de outros ativos		(1)	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(373)**	**(146)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TERRENO QUINTAS GLOBAIS - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.041.467/0001-58
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e para o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Terreno Quintas Globais - Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 22 de março de 2023, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 29 de setembro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Terreno Quintas Globais - 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.

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em ativos imobiliários não residenciais e dos outros ativos, observada a política de investimento da Classe. A Classe poderá adquirir: **(i)** ativos imobiliários, residenciais ou não residenciais; e **(ii)** outros ativos, quais sejam: **(a)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; **(b)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pela Gestora isoladamente; **(c)** cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(d)** certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(e)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(f)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(g)** letras hipotecárias; **(h)** letras de crédito imobiliário; e **(i)** letras imobiliárias garantidas.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).
O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Jive Asset Gestão de Recursos 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 05 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.

Em 26 de setembro de 2025, os auditores independentes emitiram o relatório de auditoria contendo abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025, pois havia limitação sobre a revisão do laudo de avaliação utilizado para a valorização da propriedade para investimento que o Fundo possui no montante de R$ 31.806 mil, representando 102,08%. Em período subsequente a Administração reavaliou o laudo de avaliação e atualizou os saldos contábeis, bem como forneceu as análises com evidências que suportam a atualização do valor da propriedade para investimento, dessa forma, as demonstrações contábeis estão sendo reapresentadas.

Essas demonstrações contábeis de reemissão foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 26 de janeiro 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 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 de 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 fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período 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.

(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 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 período.

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

f) 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.

g) 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.

h) 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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 e de 2024:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.613,0453	11	17
Total		**11**	**18**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.437,6261	272	390
Total		**272**	**391**

(*) Em 30 de junho 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 II Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.859/0001-04. 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 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram resultado positivo para a Classe no montante de R$ 17 (R$ 32 durante o período de 29 de setembro de 2023 [data de início das atividades da Classe] a 30 de junho de 2024).

5. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Propriedades para investimento (imóveis)

- ***Descrição dos investimentos***

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, a Classe possui investimentos em uma única propriedade imobiliária, conforme descrita abaixo:

		2025	
Logradouro	**Matrículas**	**Custo atualizado**	**Valor justo**
(i)	**90.850**	30.000	25.035
Totais		**30.000**	**25.035**

		2024	
Logradouro	**Matrículas**	**Custo atualizado**	**Valor justo**
(i)	**90.850**	30.000	31.806
Totais		**30.000**	**31.806**

Legendas:

(i) *Rodovia Fernão Dias, km 37,5, Mato Dentro, na cidade de Atibaia - SP.*

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui investimento em um terreno, de natureza não residencial, localizado na Rodovia Fernão Dias, km 37,5, Mato Dentro, na cidade de Atibaia - SP. A matrícula do imóvel está registrada no Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia, sob o nº 90.850. A aquisição do imóvel foi deliberada e aprovada em assembleia de cotistas, realizada em 28 de setembro de 2023.

O terreno possui uma grande extensão com uma topografia sinuosa, variando entre aclives e declives ao logo de sua área de 264.787,18 m² e algumas partes planas onde há edificações.

- ***Movimentações dos investimentos***

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	29/09/2023 a 30/06/2024
Saldo inicial	**31.806**	**-**
Aquisições	-	30.000
Ajuste a valor justo	(6.771)	1.806
Saldo final	**25.035**	**31.806**

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

Por ter sido possível observar um setor imobiliário local ativo, com propriedades similares ao terreno investido pela Classe disponíveis para negociação, utilizou-se a abordagem de mercado, por meio do método comparativo direto, a partir do tratamento com fatores. Vale ressaltar que, sendo viável compor uma amostra com elementos mercadológicos, essa metodologia é a mais indicada pela NBR 14.653.

O método supracitado define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes.

O laudo de avaliação, elaborado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., com data base em 31 de agosto de 2025, após os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, estipulou o valor justo do terreno investido pela Classe em 30 de junho de 2025 em R$ 25.035 (R$ 31.806 em 2024).

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção de carteira (*hedge*) e alavancagem de patrimônio.

7. 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:

Patrimônio líquido negativo: as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Risco de desenquadramento para fins tributários: caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

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 farão 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 integrantes do patrimônio do Fundo 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, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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.

Caso não seja 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.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas será 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.

a) Emissão de cotas

As cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus cotistas junto ao Custodiante e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de cotas detidas pelos cotistas, conforme registros do Fundo, e, adicionalmente, com relação às cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, será expedido extrato em nome do referido cotista, que servirá como comprovante de titularidade das cotas.

O valor patrimonial das cotas, após a data de início do Fundo, será patrimônio líquido contábil dividido pelo número de cotas.

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da primeira integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), será utilizado o valor da cota dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas de qualquer classe por proposta do Administrador, mediante aprovação pelos titulares de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das cotas presentes à assembleia geral, salvo se quórum maior for exigido pela regulamentação aplicável.

O valor das cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pelo Administrador e pelos titulares de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das cotas presentes à assembleia geral, salvo se quórum maior for exigido pela regulamentação aplicável, e fixado preferencialmente, tendo em vista **(i)** o valor patrimonial das cotas, conforme definido em regulamento; **(ii)** o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos imobiliários e outros ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; **(iii)** ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

Os cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de cotas), na data de corte estabelecida quando da aprovação da oferta pública, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência devem ser realizados pelo Custodiante ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

O direito de preferência referido no item acima deverá ser exercido pelos cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida pelo Administrador. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela central depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data do envio de correio eletrônico pelo Administrador aos cotistas do Fundo.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor profissional.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve emissão de novas cotas. No período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, sem custo de emissão, foram emitidas e integralizadas as seguintes cotas:

	29/09/2023 a 30/06/2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante integralizado**
Única	30.536.522,0000	30.537
Total	**30.536.522,0000**	**30.537**

As emissões no período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024 foram de R$ 30.537, sendo R$ 537 de forma financeira, emitidos e integralizados via deposito bancário na Classe, e R$ 30.000 integralizados pelos cotistas via dação do imóvel detalhado na nota explicativa nº 5.

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 o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, não houve amortização de cotas.

9. 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 30 de junho de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R$ 0,7987 e R$ 1,0454, respectivamente.

	2025		2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	30.536.522,0000	24.389	30.536.522,0000	31.923
Total	**30.536.522,0000**	**24.389**	**30.536.522,0000**	**31.923**

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe no último período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R$	*%*
Exercício findo em 30 de junho de 2025	31.505	0,7987	(23,60)
Período findo em 30 de junho de 2024 (*)	30.366	1,0454	4,54

(*) Período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024.

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).

11. 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.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

12. 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.

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de ativos imobiliários, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente ao percentual de 0,08% (zero vírgula zero oito por cento), com mínimo mensal de R$ 5,00 (cinco mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre o valor contábil do patrimônio líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, 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 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 61 (R$ 45 durante o período de 29 de setembro de 2023 [data de início das atividades da Classe] a 30 de junho de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

Será devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, correspondente ao percentual de 0,04% a.a. (zero vírgula zero quatro por cento ao ano), com mínimo mensal de R$ 3,50 (três mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre o valor contábil do patrimônio líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, 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 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 42 (R$ 32 durante o período de 29 de setembro de 2023 [data de início das atividades da Classe] a 30 de junho de 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 do Fundo, a Classe pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente a valor mensal de R$ 30,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do início das atividades do Fundo, 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 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R$ 364 (R$ 272 durante o período de 29 de setembro de 2023 [data de início das atividades da Classe] a 30 de junho de 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.

14. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 31.505 e R$ 30.366, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	29/09/2023 a 30/06/2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(364)	(1,16)	(272)	(0,90)
Imposto predial e territorial urbano (IPTU)	(108)	(0,34)	(47)	(0,15)
Administração predial	(100)	(0,32)	(31)	(0,10)
Remuneração da Administração	(61)	(0,19)	(45)	(0,15)
Auditoria externa	(44)	(0,14)	-	-
Remuneração da Controladoria e Custódia	(42)	(0,13)	(32)	(0,11)
Outros serviços técnicos	(22)	(0,07)	-	-
Outras despesas administrativas	(11)	(0,03)	-	-
Taxa CETIP	(11)	(0,03)	(8)	(0,03)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(0,03)	(3)	(0,01)
Consultoria jurídica	(6)	(0,02)	-	-
Taxa ANBIMA	(2)	(0,01)	(5)	(0,02)
Consultoria especializada	-	-	(9)	(0,03)
Total	**(780)**	**(2,47)**	**(452)**	**(1,50)**

15. 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.

16. 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 pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento (imóvel)	**5**	-	-	25.035
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	17	-	-
Total		**17**	**-**	**25.035**

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento (imóvel)	**5**	-	-	31.806
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	390	-	-
Total		**390**	**-**	**31.806**

17. 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
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).

18. 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.

19. Transações com partes relacionadas

a) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui depositado o montante de R$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.

b) Em 30 de junho 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$ 9. As despesas registradas no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.

c) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Jive Asset Gestão de Recursos Ltda., no montante de R$ 636. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

20. 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 RSM Brasil Auditores Independentes 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.

21. Atos societários

Conforme termo de apuração de consulta formal iniciada em 08 de abril de 2025 e finalizada em 05 de junho de 2025, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: **(a)** em decorrência da entrada em vigor da Resolução CVM nº 175, e da adaptação obrigatória, o regulamento do Fundo será alterado para a criação da classe única de investimento do Fundo ("Classe"); **(b)** em decorrência da entrada em vigor da Resolução CVM nº 175 e da adaptação obrigatória, o regulamento do Fundo será alterado para a adoção do regime de limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, incluindo no que se refere à inclusão de disposições referentes à adoção das medidas necessárias na hipótese de ocorrência de patrimônio líquido negativo, tendo em vista a adoção do regime de limitação de responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, bem como a alteração de denominação do Fundo de "Fundo de Investimento Imobiliário Terreno Quintas Globais" para "Fundo de Investimento Imobiliário Terreno Quintas Globais - Responsabilidade Limitada"; **(c)** entre outras alterações e adaptações à Resolução CVM nº 175/22.

22. 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 investimento. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

23. Eventos subsequentes

Conforme termo de apuração de consulta formal iniciada em 15 **de** outubro **de 2025**, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (a) a realização da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo, no valor total de R$1.267 (um milhão, duzentos e sessenta e sete mil reais), que corresponde a 1.267 (um mil, duzentas e sessenta e sete) cotas, no valor de R$1 (mil reais) cada uma, a ser realizada publicamente mediante Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), de acordo com os termos e condições descritos no suplemento anexo ao termo de apuração; e (b) a autorização à Administradora e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas conforme a ordem do dia acima.

Conforme instrumento particular de alteração de 04 de dezembro de 2025, foi resolvido aprovar a alteração do Termo de Apuração da AGC, com o intuito de ajustar o item "(i)" em conformidade com o Regulamento (item 8, "Cotas", especialmente o subitem 8.2 e seus incisos).

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

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