Kronolog I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 60.619.652/0001-30
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

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

Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	**2**
Balanço patrimonial	**6**
Demonstração do resultado	**7**
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	**8**
Demonstração dos fluxos de caixa	**9**
Notas explicativas às demonstrações contábeis	**10**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do

Kronolog I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Kronolog I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 4 de junho de 2025 (data de início das atividades) 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o balanço patrimonial do Kronolog I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 4 de junho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Mensuração das propriedades para investimento pelo valor justo

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 700.095 mil, que representavam 249,59% do seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo mensurados pelo valor justo conforme metodologia descrita na nota explicativa nº 7 às demonstrações contábeis. Tratamos este como o principal assunto de auditoria devido à representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, consideramos este o principal assunto da auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão, com auxílio de especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos; (ii) questionamentos realizados pelos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelo avaliador independente; (iii) análise, com auxílio dos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos do avaliador; (iv) análise das matrículas dos imóveis; (v) recálculo das receitas de aluguel ; e (vi) análise dos contratos de compra e venda.

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

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 09 de março de 2026.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 09/03/2026 18:22:47 -03:00

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

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

KRONOLOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 60.619.652/0001-30
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

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

		2025	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**16.332**	**5,82**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**11.637**	**4,14**
Disponibilidades		**1.046**	**0,37**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	22	1.046	0,37
Cotas de fundos de investimento financeiro		**10.591**	**3,77**
Itaú Soberano Renda Fixa Simples F.I.F. C.I.C. RL		10.553	3,76
Itaú Daily Renda Fixa Curto Prazo F.I.F. C.I.C. RL		38	0,01
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**6**	**4.661**	**1,66**
Outros valores e bens		**4.661**	**1,66**
Aluguéis a receber	6.1	4.661	1,66
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**34**	**0,02**
Outros valores e bens		**34**	**0,02**
Despesas diferidas		34	0,02
Não circulante		**700.095**	**249,59**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**7**	**700.095**	**249,59**
Propriedades para investimento	7.2	**700.095**	**249,59**
Imóveis		700.095	249,59
Total do ativo		**716.427**	**255,41**
Passivo			
Circulante		**24.066**	**8,58**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**8**	**24.049**	**8,57**
Operações compromissadas	8.1	**24.049**	**8,57**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		24.049	8,57
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**17**	**0,01**
Provisões		**17**	**0,01**
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**22**	17	0,01
Não circulante		**411.860**	**146,83**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**411.860**	**146,83**
Operações compromissadas	8.1	**411.860**	**146,83**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		411.860	146,83
Total do passivo		**435.927**	**155,41**
Patrimônio líquido	**12**	**280.500**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**716.427**	**255,41**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 22).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

KRONOLOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 60.619.652/0001-30
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado
Para o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	04/06/2025 a 31/12/2025
Resultados		**14.443**
Resultado com propriedades para investimento	**6 / 7**	**36.367**
Ajuste a valor justo	7.2	19.170
Receita de aluguéis	6.1	17.197
Resultados diversos		**220**
Reversão de despesas diversas		220
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4 / 5**	**265**
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	164
Resultado com aplicação em títulos privados de renda fixa	5.1	54
Resultado com aplicação em operações compromissadas	**4**	47
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária	**8**	**(22.409)**
Resultado com operações compromissadas (CRI) constituídas	8.1	(22.409)
Encargos	**17**	**(671)**
Despesas diversas		**(540)**
Outras despesas administrativas		(534)
Outras despesas operacionais		(6)
Despesas da Administração	**16**	**(109)**
Remuneração da Administração	16.(a)	(82)
Remuneração da Controladoria e Custódia	16.(b)	(27)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(17)**
Auditoria externa		(17)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(5)**
Taxa ANBIMA		(4)
Taxa de fiscalização CVM		(1)
Resultado líquido do período		**13.772**
Quantidade de cotas	**12**	*234.057.705,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*0,0588*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

KRONOLOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 60.619.652/0001-30
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$)

Em 04 de junho de 2025 (*)	**Nota**	**Cotas integralizadas** -	**Resultados acumulados** -	**Patrimônio líquido total** -
Integralização de cotas no período a partir da cisão do BWP FII	11 (a)	233.728	-	**233.728**
Integralização de cotas no período	11 (a)	33.000	-	**33.000**
Resultado líquido do período		-	13.772	**13.772**
Em 31 de dezembro de 2025		**266.728**	**13.772**	**280.500**

(*) Data de início das atividades da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

KRONOLOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 60.619.652/0001-30
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	04/06/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	6.1	18.372
(+) Recebimento de receitas diversas		1.145
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	164
(+) Resultado com aplicação em operações compromissadas	**4**	47
(-) Pagamento de tarifas bancárias		(4)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(5)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(16)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(20)
(-) Pagamento de taxa de administração		(27)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(32)
(-) Pagamento de despesas diversas		(940)
(-) Pagamento de despesas de operações compromissadas (CRI)	8.1	(24.669)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(5.985)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5 / 7**	
(+) Venda de títulos privados de renda fixa	5.1	8.338
(-) Compra de títulos privados de renda fixa	5.1	(2.437)
(-) Pagamento de despesas ativadas com propriedades para investimento	7.2	(25.574)
(+) Recebimento de ativos cindidos	7.1	4.295
Caixa líquido das atividades de investimento		**(15.378)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**11**	
(+) Integralização de cotas	(a)	33.000
Caixa líquido das atividades de financiamento		**33.000**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**11.637**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**4**	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	11.637
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**11.637**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

KRONOLOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 60.619.652/0001-30
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Kronolog I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 30 abril de 2025, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 04 de junho do mesmo ano, a partir da cisão parcial dos ativos do Kronolog II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 53.471.254/0001-54) ("fundo cindido"), conforme nota explicativa nº 24, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 e alterações posteriores.

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

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação das Gestoras, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição.

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

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Vinci SPS Gestão de Recursos Ltda. e pela Capitânia Capital S.A. ("Gestoras").

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 sua constituição, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e 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.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 09 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 7.

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 fundo de investimento financeiro estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro”.

(iii) Operações compromissadas

As aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais são demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do exercício do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em operações compromissadas”.

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 financeiros de natureza imobiliária

- **Aluguéis**

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

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

e) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos privados de renda fixa**

Os títulos privados de renda fixa integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos prevista na Instrução CVM nº 577/16.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em títulos privados de renda fixa estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício em "Resultado com aplicação em títulos privados de renda fixa".

f) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

Os imóveis para venda são registrados pelo valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos incorridos na construção até a data do balanço, bem como dos ajustes a valor justo.

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em propriedades imobiliárias para venda estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica "Ajuste a valor justo".

- **Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico [SPE])**

Os investimentos em SPE são registrados ao seu valor justo, considerando que os investimentos têm natureza de propriedades para investimento.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado do período em "Resultado com participações societárias", conforme o caso.

g) Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Obrigações por securitização de operações compromissadas (CRI)**

Os passivos financeiros atrelados a certificados de recebíveis imobiliários são mensurados ao custo amortizado. São reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo, líquido dos custos de transação diretamente atribuíveis. Subsequentemente, são mensurados utilizando-se o método dos juros efetivos, sendo os encargos financeiros e variações monetárias reconhecidos no resultado do exercício com base na periodicidade *pro rata temporis*.

As valorizações, desvalorizações e apropriações das obrigações com operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com operações compromissadas (CRI) constituídas".

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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 31 de dezembro de 2025:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1.046
Cotas de fundo de investimento (**)	81,7796	129.046	10.553
Cotas de fundo de investimento (***)	304,5532	123	38
Total		**129.169**	**11.637**

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 1.046 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);
(**) Refere-se ao investimento no Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em cotas Responsabilidade Limitada inscrito no CNPJ/MF nº 06.175.696/0001-73.
(***) Refere-se ao investimento no Itaú Daily Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada inscrito no CNPJ/MF nº 05.044.718/0001-01.

Para essas duas aplicações, 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.

O saldo de R$ 4.295 apresentado na demonstração dos fluxos de caixa do Fundo, referente ao saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício, é referente ao saldo proveniente da dissolução da NK 314 Empreendimento e Participações S.A.

No período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 164.

No período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, as aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 47. Em 31 de dezembro, a Classe não possui posição em aberto com tal tipo de ativo.

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

5.1 - Títulos privados de renda fixa

- ***Descrição dos investimentos***

Durante o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a Classe realizou operações com certificados de depósito bancário (CDBs). Em 31 de dezembro, a Classe não possui posição em aberto com tal tipo de ativo.

- ***Movimentações dos investimentos***

No período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, as aplicações em títulos privados de renda fixa geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 54.

As movimentações das aplicações em títulos privados de renda fixa ocorridas no período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	04/06/2025 a 31/12/2025
Saldo inicial na dissolução (*)	**5.847**
Aplicações	2.437
Resgates	(8.338)
Resultado	54
Saldo final	**-**

(*) Dissolução da sociedade de propósito específico (“SPE”), conforme definida na nota explicativa nº 7.1, que gerou a incorporação na Classe dos ativos presentes na carteira SPE.

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Aluguéis

Durante o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R$ 17.197. Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante ativo de R$ 4.661, referente a aluguéis que ainda serão recebidos, observado que o saldo reconhecido de receita foi recebido financeiramente no montante de R$ 18.372, partindo de um saldo a receber de R$ 5.836 originado pela dissolução da SPE.

As movimentações dos aluguéis ocorridas no período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	04/06/2025 a 31/12/2025
Saldo inicial na dissolução (*)	5.836
Recebimento financeiro de aluguéis	(18.372)
Receita com aluguéis reconhecida	17.197
Resultado final	**4.661**

(*) Dissolução da sociedade de propósito específico ("SPE"), conforme definida na nota explicativa nº 7.1, que gerou a incorporação na Classe dos ativos presentes na carteira SPE.

7. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

7.1 - Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico [SPE])

- ***Descrição dos investimentos***

Durante o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a sociedade de propósito específico ("SPE" ou "NK 314") então presente na carteira da Classe, cindida ao Fundo pelo fundo cindido, foi dissolvida. Com a dissolução, os ativos e passivos presentes na carteira da SPE foram incorporados à carteira da Classe.

A NK 314 Empreendimentos e Participações S.A. ("NK 314") foi fundada em 13 de dezembro de 2023, na cidade de São Paulo - SP, e possuía com atividade principal a função de *holding* para instituições não financeiras e de atividade imobiliária. A NK 314 possuía sede na Alameda Xingu, nº 350 - Alphaville Industrial, Barueri - SP, 06455-030.

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações dos investimentos em sociedade de propósito específico ocorridas no período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	04/06/2025 a 31/12/2025
Saldo inicial	**-**
Recebimento de participações societárias por cisão	233.728
Dissolução da carteira da SPE na Classe	(233.728)
Saldo final	**-**

7.2 - Imóveis

- ***Descrição dos investimentos***

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimentos em 3 (três) propriedades imobiliárias para investimento, conforme descritas abaixo:

		2025	
Logradouro	**Matrículas**	**Custo atualizado**	**Valor justo**
(i)	**23.754**	592.938	592.938
(i)	**1.257**	83.697	83.697
(i)	**22.385**	23.460	23.460
Totais		**700.095**	**700.095**

Legendas:

(i) Rodovia Fernão Dias, KM 936+700, Extrema - MG, 37640-000.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimentos em propriedades imobiliárias de característica comercial, logística e industrial, localizadas na cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais.

Os investimentos nas propriedades imobiliários partiram da dissolução da carteira da SPE, então presente na carteira da Classe, conforme apresentado na nota explicativa nº 7.1

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações dos investimentos em propriedades para investimento ocorridas no período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	04/06/2025 a 31/12/2025
Saldo inicial na dissolução (*)	**655.351**
Ativações/imobilizações de despesas	25.574
Ajuste a valor justo	19.170
Saldo final	**700.095**

(*) Dissolução da sociedade de propósito específico ("SPE"), conforme definida na nota explicativa nº 7.1, que gerou a incorporação na Classe dos ativos presentes na carteira SPE.

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

A Classe contratou a Colliers Technical Services Ltda. ("Colliers") para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025.

A Colliers é uma organização de consultoria imobiliária com mais de 40 anos de tradição com o atendimento em todo o território nacional e internacional para gestoras, administradoras e fundos de investimento imobiliários, bancos, instituições financeiras, escritórios de advocacia e incorporadoras.

As avaliações foram realizadas pelo **Método da Capitalização da Renda**, analisando-se os contratos atuais e possíveis renovações e, ao final do período de 10 anos, considerou-se que os imóveis seriam vendidos a preços de mercado. Por este método determina-se os fluxos de caixa gerados considerando todas as receitas e despesas para as operações dos imóveis e o valor de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por eles. Desconta-se então esses fluxos de caixa projetados a valor presente às taxas compatíveis com o mercado.

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (*cap rate*)
(1) Fase 1	9,50% a.a.	9,00% a.a.
(1) Fase 2	11,00% a.a.	9,00% a.a.

Legendas:

(1) Rodovia Fernão Dias, KM 936+700, Extrema - MG, 37640-000 (**Fase 1:** parte concluída; **Fase 2:** parte em desenvolvimento).

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

Durante o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante de R$ 19.170 referente aos ajustes a valor justo dos imóveis de propriedade da Classe.

8. Passivos financeiros de natureza imobiliária

8.1 - Obrigações por securitização de operações compromissadas (CRI)

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2025		
Código B3	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
24B1669805	CDI + 2,10%	19/02/2024	06/10/2039	1ª	372ª	N/A	(a)	(a)	(i)	(542.619)	(371.948)	(132,60)
24B1669810	IPCA + 8,00%	19/02/2024	07/10/2039	2ª	372ª	N/A	(a)	(a)	(i)	(59.282)	(63.962)	(22,80)
										(601.901)	**(435.910)**	**(155,40)**

Legendas:

Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias
(a) True Securitizadora S.A.	(a) Cédulas de crédito imobiliário	(i) Alienações fiduciárias de imóveis

Durante o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 foram reconhecidas despesas no montante de R$ 22.409, referentes aos juros incorridos em operações compromissadas atreladas a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, estão demonstradas abaixo:

Descrição	04/06/2025 a 31/12/2025
Saldo inicial na dissolução (*)	**(438.170)**
Pagamento de despesas	24.669
Resultados	(22.409)
Saldo final	**(435.910)**

(*) Dissolução da sociedade de propósito específico ("SPE"), conforme definida na nota explicativa nº 7.1, que gerou a incorporação na Classe dos ativos presentes na carteira SPE.

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10. 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:

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.

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.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

KRONOLOG I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 60.619.652/0001-30
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos na cláusula 9ª do anexo do regulamento da Classe.

O Administrador, com vistas à constituição da Classe, realizou a primeira emissão, de 233.727.705 (duzentas e trinta e três milhões, setecentas e vinte e sete mil, setecentas e cinco) cotas, da primeira emissão de cotas da Classe, nominativas, escriturais, com valor unitário por cota de R$ 1,00 (um real), perfazendo o montante total de R$ 233.728 (duzentos e trinta e três milhões, setecentos e vinte e sete mil, setecentos e cinco reais), sem considerar quaisquer taxas adicionais.

A assembleia de cotistas deve deliberar sobre novas emissões das cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do regulamento, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia de cotistas, conforme recomendação da Gestora.

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

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(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.

As cotas são integralizadas, observado o disposto no respectivo apêndice, **(a)** à vista, no ato da subscrição; ou **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição.

As cotas devem ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

Durante o período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, sem custo de emissão, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

	04/06/2025 a 31/12/2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante integralizado**
Tipo A	330.000,0000	33.000
Tipo B	233.727.705,0000	233.728
Total	**234.027.705,0000**	**266.728**

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 período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, 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 período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

12. Patrimônio líquido e subclasse de cotas

O patrimônio da Classe é formado por diferentes subclasses de cotas, quais sejam, cotas tipo A e cotas tipo B. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário de R$ 102,9210 das cotas tipo A e de R$ 1,0548 das cotas de tipo B.

	2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Tipo A	330.000,0000	33.964
Tipo B	233.727.705,0000	246.536
Total	**234.027.705,0000**	**280.500**

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio tipo A	Valor da cota tipo A	Rentabilidade da subclasse tipo A
		R$	*%*
Período findo em 31 de dezembro de 2025 (*)	21.497	102,9210	2,92

Data	Patrimônio líquido médio tipo B	Valor da cota tipo B	Rentabilidade da subclasse tipo B
		R$	*%*
Período findo em 31 de dezembro de 2025 (*)	233.750	1,0548	5,48

(*) Período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025.

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).

14. 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 período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, o Administrador realizou o recálculo dos rendimentos e apurou que não houve resultado a distribuir aos cotistas da Classe.

15. 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.

16. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

É devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente ao percentual de 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 9,00 (novel mil reais), calculada sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo. O valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

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 período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 82 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

É devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, correspondente ao percentual de 0,02% a.a. (dois décimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R$ 2,00 (dois mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

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 período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de custódia e controladoria foi de R$ 27 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria e Custódia" na demonstração do resultado.

c) Demais taxas

A cada emissão de cotas, o Fundo poderá, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

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

17. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 167.406, são os seguintes:

Encargos	04/06/2025 a 31/12/2025	% sobre o PL médio
Outras despesas administrativas	(534)	(0,32)
Remuneração da Administração	(82)	(0,05)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(27)	(0,02)
Auditoria externa	(17)	(0,01)
Outras despesas operacionais	(6)	-
Taxa ANBIMA	(4)	-
Taxa de fiscalização CVM	(1)	-
Total	(671)	(0,40)

18. 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.

19. 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**
Imóveis	**7**	-	-	700.095
Cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	10.591	-	-
Total		**10.591**	**-**	**700.095**

20. 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, é 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).

21. Contingências

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

22. Transações com partes relacionadas

a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R$ 1.046, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.

b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 17. As despesas registradas no período de 04 de junho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 16.

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

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

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

24. Atos societários

Conforme termo de apuração de consulta formal, datado de 25 de setembro de 2025, os cotistas do Fundo deliberaram sobre os seguintes tópicos:

(i.a) aprovação da nova versão do regulamento do Fundo, conforme minuta disposta no Anexo I da Consulta Formal ("Regulamento"), de forma a refletir que a Classe passe a ser dividida em 2 (duas) subclasses distintas, quais sejam, cotas de subclasse A ("Cotas Subclasse A") e cotas de subclasse B ("Cotas Subclasse B"), sendo certo que as Cotas Subclasse B se subordinam às Cotas Subclasse A para efeito de recebimento dos resultados do Fundo;

(i.b) conversão de todas as atuais cotas emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão da Classe ("1ª Emissão"), detidas, na presente data, pelos atuais Cotistas do Fundo, em Cotas Subclasse B; e

(i.c) aprovação da 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse A, todas nominativas e escriturais, a ser realizada, conforme posteriormente definido pela Administradora e pelas Gestoras em instrumento de deliberação conjunta, por meio de colocação privada por meio de lote único e indivisível destinada a um único investidor ("Colocação Subclasse A"), não estando sujeita aos termos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), ou por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada a investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação aplicável, nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta Subclasse A"), no montante de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas Subclasse A, totalizando o valor máximo da emissão de até R$ 50.000.

25. Eventos subsequentes

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 23 de fevereiro de 2026, os cotistas deliberaram e aprovaram sem quaisquer ressalvas ou objeções: (i) a realização da Colocação Privada das Cotas Subclasse B, de acordo com os termos e condições descritos no Anexo I; e (ii) a autorização ao Administrador e as Gestoras para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas conforme a ordem do dia acima.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

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