Demonstrações contábeis

Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.326.818/0001-30

(Administrador e Gestor: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, com Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador do
Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrador e Gestor: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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, 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 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações 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 esses principais assuntos 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Shape the future
with confidence

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R$ 48.320 mil, que representava 143,01% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa N° 6 às demonstrações contábeis.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste de existência, assim como analisamos a documentação preparada e as informações fornecidas pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizadas na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, bem como analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, revisamos a adequada divulgação incluídas na nota explicativa N° 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, concluímos que os critérios e premissas de valor justo adotados estão consistentes com a avaliação do administrador do fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório em de 23 de maio de 2025, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

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 Investimentos Imobiliários 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 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 o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Shape the future
with confidence

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 pelo Administrador do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, 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 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.

Shape the future
with confidence

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 23 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O

Felipe Fanton Schiavo

Felipe Fanton Schiavo
CRC-SP-324473/O

Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.326.818/0001-30

(Administrador e Gestor: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R$)

		2025		2024	
Ativo	Nota	Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		171	0,50	41	0,12
Caixa e equivalentes de caixa	4	171	0,50	41	0,12
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	4/21	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		170	0,50	40	0,12
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		170	0,50	40	0,12
Não circulante		48.320	143,01	48.000	145,73
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	48.320	143,01	48.000	145,73
Propriedades para investimento	6.1	48.320	143,01	48.000	145,73
Imóvel		48.320	143,01	48.000	145,73
Total do ativo		48.491	143,51	48.041	145,85
Passivo					
Circulante		14.704	43,52	15.104	45,85
Passivos financeiros de natureza imobiliária	7	14.625	43,29	15.085	45,80
Opção de compra		14.625	43,29	15.085	45,80
Imóvel	7.1	14.625	43,29	15.085	45,80
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		79	0,23	19	0,05
Provisões		79	0,23	19	0,05
Demais valores		69	0,20	14	0,03
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21	10	0,03	5	0,02
Total do passivo		14.704	43,52	15.104	45,85
Patrimônio líquido	11	33.787	100,00	32.937	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		48.491	143,51	48.041	145,85

(*) Transações com partes relacionadas (Conforme Nota Explicativa nº 21)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.326.818/0001-30

(Administrador e Gestor: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

	Nota	2025	2024
Resultados		4.480	4.445
Resultado com propriedades para investimento	5/6	4.000	6.875
Receita de aluguéis	5.1	3.680	3.520
Ajuste a valor justo	6.1	320	3.355
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária	7	460	(2.440)
Resultado com opção de compra	7.1	460	(2.440)
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	4	20	10
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		20	10
Encargos	16	(236)	(139)
Despesas de serviços técnicos especializados		(112)	(13)
Auditoria externa		(100)	(13)
Avaliações e laudos		(12)	-
Despesas da Administração	15	(101)	(104)
Remuneração da Administração	(a)	(73)	(75)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(a)	(28)	(29)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(23)	(22)
Taxa CETIP		(12)	(12)
Taxa de fiscalização CVM		(9)	(9)
Taxa ANBIMA		(2)	(1)
Resultado líquido do exercício/período		4.244	4.306
Quantidade de cotas	11	*32.000,0000*	*32.000,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*132,6250*	*134,5625*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.326.818/0001-30
(Administrador e Gestor: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

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

		Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	Nota	32.000	4	-	32.004
Resultado líquido do exercício		-	4.306	-	4.306
Resultado distribuído no exercício	11	-	-	(3.373)	(3.373)
Em 31 de dezembro de 2024		32.000	4.310	(3.373)	32.937
Resultado líquido do exercício		-	4.244	-	4.244
Resultado distribuído no exercício	11	-	-	(3.394)	(3.394)
Em 31 de dezembro de 2025		32.000	8.554	(6.767)	33.787

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.326.818/0001-30
(Administrador e Gestor: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90)

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

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	5.1	3.680	3.520
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	20	10
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(2)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(9)	(9)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(12)	(12)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(12)	-
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(27)	(29)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(45)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(69)	(75)
Caixa líquido das atividades operacionais		3.524	3.405
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	13		
(-) Distribuição de rendimentos		(3.394)	(3.373)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(3.394)	(3.373)
Variação no caixa e equivalentes de caixa		130	32
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		41	9
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	171	41
Variação no caixa e equivalentes de caixa		130	32
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		4.244	4.306
Aumento de outros passivos		60	14
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	6.1	-	(3.355)
Resultado com opção de compra	7.1	(780)	2.440
Caixa líquido das atividades operacionais		3.524	3.405

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 06 de julho de 2023, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 15 de dezembro 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 do Moema 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, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido preponderantemente nos imóveis e, residualmente, em ativos de liquidez, observada a política de investimento. Entende-se por "imóveis" quaisquer imóveis comerciais, localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que poderão ser adquiridos pelo Administrador para compor o portfólio da Classe.

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 e a gestão da carteira da Classe são realizadas pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador" e "Gestor").

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 o início de suas atividades, 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.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 23 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal 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 estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro”.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(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 exercício em "Receita de aluguéis", conforme o caso.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- Imóveis

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

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

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

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária

- Opções de compra

As operações com opções são reconhecidas pelo valor dos prêmios pagos ou recebidos até o efetivo exercício ou não da opção, quando então deverá ser baixado como aumento/redução do bem ou direito, caso seja exercida a opção, ou como receita/despesa no caso de não exercício da opção.

As valorizações e as desvalorizações das posições em cotas de fundo de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com opção de compra".

g) 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.

h) Outros ativos e passivos

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

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

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

i) 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.

j) 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 e de 2024:

	2025		
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.735,7523	98	170
Total		98	171

	2024		
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.517,0351	26	40
Total		26	41

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 20 (R$ 10 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Aluguéis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R$ 3.680 (R$ 3.520 em 2024).

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Imóveis

- *Descrição dos investimentos*

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

		2025	
Logradouro	Matrículas	Custo atualizado	Valor justo
(i)	(i)	32.000	48.320
Totais		32.000	48.320

		2024	
Logradouro	Matrículas	Custo atualizado	Valor justo
(i)	(i)	32.000	48.000
Totais		32.000	48.000

Legendas:

(i) (a) Escritórios comerciais nº 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, todos integrantes do empreendimento denominado “Oscar Ibirapuera”, situado na Alameda dos Jaúnas, nº 100, Indianópolis, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 241.323, 241.324, 241.325 e 241.326, todas do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; e (b) as vagas de garagem autônomas, integrantes do mesmo empreendimento, objeto das matrículas nº 241.329, 241.330, 241.331, 241.332, 241.333, 241.334, 241.335, 241.336, 241.337, 241.338, 241.339, 241.340, 241.341, 241.342, 241.343, 241.344, 241.345, 241.346, 241.347, 241.348, 241.349, 241.350, todas do todas do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Em 18 de dezembro de 2023, o Fundo adquiriu os imóveis localizados na Alameda dos Jaúnas, nº 70, no município de São Paulo/SP, conforme formalizado na Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda lavrada na mesma data. O valor total da transação foi de R$ 44.645, sendo R$ 32.000 pagos à vista e o saldo remanescente de R$ 12.645 representado por nota promissória emitida pelo Fundo em favor da vendedora, Morioka Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., empresa do grupo Trisul.

Essa nota promissória foi registrada no passivo do Fundo ao final do exercício de 2023 como uma obrigação financeira a pagar, vinculada à aquisição dos referidos imóveis. Ainda em 18 de dezembro de 2023 o Fundo assinou um Instrumento de Confissão de Dívida onde as partes resolveram substituir a obrigação de pagamento da NP (que neste ato é inutilizada), pela obrigação de pagar o valor de R$ 12.645, que deverá ser pago pelo Fundo à Morioka em parcela, com vencimento no prazo de 59 (cinquenta e nove) meses contados da data do referido instrumento.

No contexto da negociação maior que envolveu a aquisição dos Imóveis pelo Fundo junto à SPE e a sua posterior locação à Trisul S.A., nos termos do contrato de locação, as Partes e a Trisul Participações, pactuaram que (a) o Fundo concederá à Trisul S.A. uma opção de adquirir a propriedade de todos os Imóveis, de acordo com as condições previstas no Instrumento Particular de Opção de Compra ou Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças celebrado entre a Trisul S.A., os cotistas e o Fundo; (b) os cotistas concederão à Trisul S.A. uma opção de adquirir todas as cotas, de acordo com as condições previstas no contrato opção da Trisul S.A.; (c) a Trisul S.A. concederá ao Fundo uma opção de vender a propriedade de todos os imóveis, de acordo com as condições previstas em contrato; (d) o Fundo concederá à Trisul S.A. uma opção de adquirir a propriedade de todos os imóveis, de acordo com as condições previstas em contrato; e (e) os cotistas concederão à Trisul S.A. uma opção de adquirir todas as cotas, de acordo com as condições previstas em contrato. A Trisul Participações poderá escolher qual opção de compra desejará exercer, a seu critério, sendo certo que a opção de compra que não for exercida será automaticamente cancelada e extinta de pleno direito, na data do exercício da opção de compra escolhida pela Trisul Participações.

A confissão de dívida mencionada no parágrafo anterior, serve como garantia para a operação, que apenas será executada caso a opção de compra dos imóveis, não seja exercida pela Trisul Participações.

- *Movimentações dos investimentos*

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	48.000	44.465
Ajuste a valor justo	320	3.535
Saldo final	48.320	48.000

- *Método de avaliação do valor justo*

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Binswanger Brazil - Consultoria Imobiliária, estabelecida na Rua Líbero Badaró, 377 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data-base de 31 de dezembro de 2025.

O imóvel teve seu valor justo para venda apurado pelo método da renda, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

▪ Valor justo de venda: resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.

▪ Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos: R$ 146,78/m², de acordo com o método comparativo direto descrito no apêndice.
▪ Período de análise: 120 meses.
▪ Período do contrato: contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
▪ Perpetuidade (valor residual do imóvel): calculada sobre a renda potencial após 10º ano.
▪ Comissão de venda: considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
▪ Taxa de capitalização e taxa de desconto: considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 10,00% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,50% a.a.

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

7.1 - Opções de compra

- *Descrição das posições*

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 14.625 (R$ 15.085 em 2024) registrado na rubrica "passivos financeiros de natureza imobiliária" no balanço patrimonial, composto por uma opção de compra do imóvel descrito na nota explicativa Nº 6 (em 2024, o valor era composto por R$ 12.645 referente a confissão de dívida e R$ 2.440 referente a opção de compra do imóvel).

As opções de compra vigorarão enquanto o contrato de locação permanecer vigente, acrescido de um período adicional de 20 (vinte) dias contados da data de extinção do contrato de locação, por qualquer motivo, ao final do qual as opções de compra serão canceladas e extintas de pleno direito. A opção de venda vigorará enquanto o contrato de locação permanecer vigente, acrescido de um período adicional de 30 (trinta) dias contados da data de extinção do contrato de locação, ao final do qual a opção de venda será cancelada e extinta de pleno direito.

- *Movimentações das posições*

O resultado apurado com passivos financeiros de natureza imobiliária e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	(15.085)	(12.645)
Reversões e/ou receitas/constituições	460	(2.440)
Saldo final	(14.625)	(15.085)

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

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

9. 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:

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

tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos lucros oriundos dos ativos da Classe. Assim, o Fundo está exposto aos riscos de crédito relacionado ao sucesso dos investimentos realizados nos ativos da Classe, bem como aos riscos de administração e gestão dos ativos da Classe.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas serão distribuídas exclusivamente para investidores profissionais, por meio de oferta pública registrada na CVM sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, os cotistas subscritores primários somente poderão negociar suas cotas, desde que respeitadas as limitações constantes no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM nº 160/22.

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.

10. 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 é 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.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos no regulamento.

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão de cotas para distribuição por meio de oferta pública, de até 32.000,0000 (trinta e duas mil) cotas, no valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 32.000,00 (trinta e dois milhões de reais), em série única, sem lote adicional.

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e foi distribuída exclusivamente para investidores profissionais, em regime de melhores esforços, por meio de oferta pública de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição.

A assembleia de cotistas poderá 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 e da Resolução CVM nº 175/22.

Sem prejuízo do disposto acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento, o Administrador poderá deliberar por realizar 1 (uma) nova emissão de cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial e alteração do regulamento, desde que (a) seja no valor total de até R$ 15.000,00 (quinze milhões de reais), sendo vedada a distribuição parcial; (b) as novas cotas sejam integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, sem a possibilidade de integralização das cotas em bens e direitos; e (c) seja assegurado a todos os cotistas da Classe o direito de preferência para subscrição das novas cotas emitidas, proporcionalmente à posição detida por cada cotista na data da deliberação pelo Administrador.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Administrador, 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 atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (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, conforme determinado pela assembleia que aprovar a oferta). O preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia, mediante recomendação do Administrador.

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

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

b) Resgate de cotas

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

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

c) Amortização de cotas

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

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

11. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R$ 1.055,8568 e R$ 1.029,2683, respectivamente.

	2025		2024	
Subclasse	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	32.000,0000	33.787	32.000,0000	32.937
Total	32.000,0000	33.787	32.000,0000	32.937

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	33.742	1.055,8568	2,58
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	32.599	1.029,2683	10,54

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade teórica da Classe (*)
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	33.742	1.161,9136	12,89
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	32.599	1.134,6665	13,45

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

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).

13. 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivo abaixo:

Descrição	2025
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	4.480
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(236)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	4.244
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(780)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	(79)
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	3.385
Resultado mínimo a distribuir (95%)	3.216
Resultado distribuído	3.394
% distribuído	100,27%

Descrição	2024
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	4.445
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(139)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	4.306
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(915)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	(19)
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	3.372
Resultado mínimo a distribuir (95%)	3.203
Resultado distribuído	3.373
% distribuído	100,03%

Abaixo demonstramos as movimentações da distribuição de resultados ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Descrição	2025	2024
Saldo Inicial não distribuído	-	
Rendimentos propostos no período	3.394	3.373
Rendimentos pagos no período	(3.394)	(3.373)
Saldo pendente de distribuição	-	

14. 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.

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão, controladoria e custódia

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão dos ativos da Classe, custódia de ativos financeiros, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos, escrituração de cotas e demais serviços descritos no regulamento, será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração correspondente ao percentual de (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R$ 6,50 (seis mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada 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; e (ii) 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R$ 2,50 (dois mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada 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, a título da prestação dos serviços de custódia de ativos e controladoria.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 73 (R$ 75 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 28 (R$ 29 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria e Custódia” na demonstração do resultado.

b) 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.

16. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 33.742 e R$ 32.599, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Auditoria externa	(100)	(0,30)	(13)	(0,04)
Remuneração da Administração	(73)	(0,22)	(75)	(0,23)
Remuneração da Controladoria e	(28)	(0,08)	(29)	(0,09)
Taxa CETIP	(12)	(0,04)	(12)	(0,04)
Avaliações e laudos	(12)	(0,04)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(0,03)	(9)	(0,03)
Taxa ANBIMA	(2)	(0,01)	(1)	-
Total	(236)	(0,72)	(139)	(0,43)

17. 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.

18. 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	-	-	48.320
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	170	-	-
Total		170	-	48.320

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóvel)	5	-	-	48.000
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	40	-	-
Total		40	-	48.000

19. 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).

20. 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.

21. Transações com partes relacionadas

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

b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, gestão, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 10 (R$ 5 em 31 de dezembro de 2024). As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, gestão, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa Nº 15.

22. 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 Ernst & Young 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.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

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