

Demonstrações financeiras

**Arch Edifícios Corporativos Fundo de
Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada**
(CNPJ: 35.765.826/0001-26)

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.- CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e Relatório do Auditor Independente

**Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada (CNPJ: 35.765.826/0001-26)**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.- CNPJ:
36.864.992/0001-42)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira.....5

Demonstração do resultado do exercício.....6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto.....8

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....9



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

**Shape the future
with confidence**

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

Relatório do auditor independente sobre a demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 financeiras". 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras 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 apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", 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 financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o



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

**Shape the future
with confidence**

assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 334.192 mil, que representavam 90,45% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos 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 das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº6 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez por ano, utilizando-se o método de capitalização da renda, nas vertentes capitalização direta e fluxo de caixa descontado (FCD), complementado pelo método comparativo direto de dados de mercado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 31 de março de 2025, sem modificação.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos



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

**Shape the future
with confidence**

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

Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências



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

**Shape the future
with confidence**

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

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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 24 de março de 2026.

Ernst & Young
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstração da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	95	0,03	3	0,00
Banco Itaú		83	0,02	3	0,00
MAF		12	0,00	-	-
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária	5	25.573	6,92	21.703	6,03
Cotas de fundos de investimento em renda fixa		25.573	6,92	18.532	5,15
Certificados de depósito bancário		-	-	3.171	0,88
Valores a receber		14.387	3,89	4.669	1,30
Aluguéis a receber	7	1.207	0,33	3.993	1,11
Linearização de aluguel	7	626	0,17	676	0,19
Outros créditos	7	12.554	3,40	-	-
Adiantamento a fornecedores		301	0,08	-	-
Despesas antecipadas		1.563	0,42	-	-
Não circulante					
Valores a receber		1.673	0,45	3.798	1,03
Linearização de aluguel		1.673	0,45	798	0,20
Outros ativos		-	-	3.000	0,83
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados para renda	6	334.192	90,45	346.595	96,33
Rochavará - Diamond Tower		277.023	74,98	270.859	75,28
Standard Building		57.169	15,47	75.736	21,05
Total do ativo		377.784	102,25	376.768	104,70
Passivo					
Circulante		8.319	2,25	16.983	4,70
Rendimentos a pagar	10	1.640	0,44	5.886	1,63
Taxa de administração e gestão	14	165	0,04	134	0,03
Auditoria e custódia		116	0,03	53	0,01
IRRF de cotistas		-	-	3	0,00
Taxa anbima		-	-	1	0,00
Taxa de performance	14	-	-	651	0,18
Valores a pagar		6.398	1,73	10.255	2,84
Total do passivo		8.319	2,25	16.983	4,70
Patrimônio líquido	9	369.465	100,00	359.785	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		377.784	102,25	376.768	104,70

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Composição do resultado dos exercícios			
Resultado com ativos de natureza imobiliária		1.632	1.276
Ajuste a valor justo	6	(16.991)	(44.078)
Receita de aluguéis	8	18.623	45.354
Resultado com títulos de renda fixa	5	237	286
Ajuste a valor justo e apropriação de rendimentos		237	286
Cotas de fundos de investimentos	5	2.548	785
Receitas diversas		31.576	215
Outras rendas	7	31.576	-
Reversão de despesas	15	-	215
Demais despesas	15	(7.933)	(3.444)
Despesas operacionais de imóveis acabados	15	(4.013)	(99)
Taxa de administração e gestão	14 e 15	(1.725)	(1.874)
Despesa de consultoria	15	(1.898)	(592)
Auditoria e custódia	15	(173)	(106)
Taxa de fiscalização CVM	15	(40)	(41)
Honorário advocatícios	14	(20)	-
Taxa de performance	14 e 15	-	(651)
Despesas diversas	15	(64)	(81)
Resultado líquido dos exercícios		28.060	(882)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	20.584	46.051
Recebimento de de outras receitas	18.165	-
Pagamento de taxa de administração	(1.694)	(1.898)
Pagamento de tributos municipais e federais	(1.062)	(99)
Pagamento de despesas de condomínio	(2.067)	-
Pagamento de despesas de manutenção e conservação de imóveis	(884)	-
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(20)	215
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	-	7.671
Pagamento de taxa de custódia e auditoria	(173)	(105)
Pagamento de despesas de consultoria	(1.835)	(1.006)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(40)	(41)
Pagamento de taxa de performance	(651)	(1.313)
Pagamento de despesas diversas	(1.932)	(80)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	28.391	49.395
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Resgates de certificados de depósito bancário	2.503	-
Recebimento de juros de certificados de depósito bancário	905	-
Aplicações de cotas de fundos de investimentos	(42.399)	(43.473)
Resgates de cotas de fundos de investimentos	37.906	35.056
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(4.588)	-
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	(5.673)	(8.417)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultados	(22.626)	(41.105)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	(22.626)	(41.105)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	92	(127)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	130
Disponibilidades	3	130
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	95	3
Disponibilidades	95	3
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	92	(127)
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	28.060	(882)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	16.991	44.078
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(12.242)	6.883
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(4.418)	(684)
Caixa líquido das atividades operacionais	28.391	49.395

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023		482.500	(18.031)	(133.896)	70.668	401.241
Distribuição de resultados	10	-	-	(40.574)	-	(40.574)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	(882)	(882)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		482.500	(18.031)	(174.470)	69.786	359.785
Distribuição de resultados	10	-	-	(18.380)		(18.380)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	28.060	28.060
Saldo em 31 de dezembro de 2025		482.500	(18.031)	(192.850)	97.846	369.465

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O **Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**, ("Fundo"), com o código de negociação AIEC11 - administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 18 de outubro de 2019 e iniciou suas atividades em 2 de setembro de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é composto por uma única classe de cotas ("Classe Única" ou "Classe").

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

O Fundo tem por objetivo obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da Arch Capital Ltda.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, da Cogestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código AIEC11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2025 com o valor de R\$ 52,99 (cinquenta e dois reais e noventa e nove centavos) (R\$ 47,14 (quarenta e sete reais e quatorze centavos) em 2024).

AIEC11 - Preço de fechamento (valores expressos em reais)

	2025	2024
Janeiro	46,75	55,70
Fevereiro	44,18	50,25
Março	46,50	52,65
Abril	46,10	52,80
Maio	47,58	55,25
Junho	45,59	54,70
Julho	46,10	54,99
Agosto	47,00	55,62
Setembro	52,70	53,32
Outubro	54,00	46,40
Novembro	52,67	46,08
Dezembro	52,99	47,14

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Resolução CVM 175/22 e Instrução CVM no 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 24 de março de 2026.

3 Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

a. Classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo 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.

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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 pelo Fundo. 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.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Caixa e equivalentes de caixas: representados disponibilidades e operações compromissadas.

Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

(iv) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(v) Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

As operações compromissadas e títulos e valores mobiliários são mensurados pelo seu valor justo. Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e operações compromissadas com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o caixa e equivalente de caixa está representado por saldo em conta corrente.

d. Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária

Os títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e as perdas referentes à valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Ajuste a valor justo e apropriação de rendimentos", quando aplicável.

e. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. São reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, custo de aquisição ou construção acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de uso, corretagens e honorários advocatícios. Após o reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas por seu valor justo, valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui 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 (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

f. Aluguéis a receber

As contas a receber proveniente de contratos de locação de imóveis não contém componente de financiamento e são inicialmente reconhecidos por seu preço de transação, valor de contraprestação esperada pelo uso da propriedade para investimento.

A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada na rubrica de “linearização de aluguel”, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

As contas a receber de aluguéis são baixadas quando não há expectativa razoável de recuperação. Os indícios de que não há expectativa razoável de recuperação incluem, entre outros: incapacidade do devedor de participar de um plano de renegociação de sua dívida com o Fundo ou de realizar pagamentos contratuais de dívidas vencidas há mais de 90 dias.

g. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

h. Estimativas e julgamentos contábeis

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, podem ser considerados mais relevantes, e

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3(b) apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

i. Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo 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 incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

j. Apropriação do resultado

As receitas, custos e despesas são apresentados seguindo o regime da competência.

k. Arrendamento operacional

As receitas de aluguéis das propriedades para investimentos são reconhecidas no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades (*)	95	3
Total	95	3

(*) Está representado por contas correntes junto a administradora e Banco Itaú

5 Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária

Segue composição em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Posição em 31 de dezembro de 2025:

Ativo financeiro	Quantidade	Valor de mercado
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF (a)	266.982	21.709
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Grau FIF (a)	2.768.581	3.864
Total	3.035.563	25.573

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não mantinha posição em Certificados de depósito bancário.

Posição em 31 de dezembro de 2024:

Ativo financeiro	Quantidade	Valor de mercado
Certificados de depósito bancário - Banco Modal	2.503	3.171
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF (a)	259.507	18.532
Total	156.754	21.703

- (a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento)**, CNPJ: 06.175.696/0001-73, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., CNPJ do administrador: 60.701.190/0001-04, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 29 de dezembro de 2004 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

- (b) O **Itaú Renda Fixa Referenciado DI Grau de Investimento Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada** CNPJ:

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

49.780.014/0001-64 administrado pelo Itaú Unibanco S.A., CNPJ do administrador: 60.701.190/0001-04, se caracteriza como Fundo de Investimento Financeiro ("FIF") e foi constituído sob a forma de regime aberto, com prazo de duração indeterminado, e tipificado como Renda Fixa, é composto por uma única classe ("classe única") e poderá ter subclasses, a critério do administrador. As subclasses podem ser diferenciadas por (a) público-alvo; (b) prazos e condições de aplicação, amortização e resgate; e (c) taxas de administração, gestão, máxima de distribuição, ingresso e saída. Iniciou suas atividades em 21/03/2023. A classe única se caracteriza como classe de investimento. Seu objetivo é aplicar, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como "Renda Fixa", cujos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, de forma consolidada, sejam compatíveis com a tipificação Renda Fixa Referenciado ao Certificado de Depósito Interbancário ("CDI"), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de março de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 18 de junho de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas líquidas de impostos com cotas de fundos no montante de R\$ 2.548 (R\$ 785 em 2024), registradas na rubrica de "Cotas de fundos de investimentos".

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas com certificado de depósito bancário no montante de R\$ 237 (R\$ 286 em 2024), registradas na rubrica de "Ajuste a valor justo e apropriação de rendimentos".

6 Propriedades para investimento

Os imóveis acabados adquiridos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento.

A composição dos empreendimentos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são:

Empreendimento	31/12/2025	31/12/2024
Rochaverá - Diamond Tower (a)	277.023	270.859
Starndard Building (b)	57.169	75.736
Total	334.192	346.595

- (a) Refere-se à torre D comercial do complexo comercial Rochaverá Corporate Towers, localizado na Avenida das Nações Unidas, 14171 – São Paulo/SP. O imóvel possui área total de terreno de 33.516,00m² e área bruta locável escritório (prédio) de 14.648,21 m².

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (b) Refere-se a um prédio comercial, localizado na Avenida Presidente Wilson, 118 – Rio de Janeiro/RJ. O imóvel possui área total de terreno de 889,00m² e área bruta locável escritório (prédio) de 8.340,94 m².

Aquisição das propriedades

Em contrato de compra e venda de quotas de outras avenças (“CCV”) de 15 de outubro de 2020, foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (i) A venda de 100% das cotas de emissão da Arch Capital Ltda. para o Fundo, com valor nominal de: R\$ 10,70 (dez reais e setenta centavos) para Quotas Classe P1; R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) para Quotas Classe P2, representativas de 100% do capital social da sociedade, composto por um acervo de ativos destacando-se os seguintes edifícios corporativos destinados a locação: *Torre Diamond*, parte do empreendimento *Rochaverá Corporate Towers* e *Edifício Standard Building* (“edifício IBMEC”); (ii) O Fundo pagará aos vendedores o preço de aquisição de R\$ 454.744 (quatrocentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e quarenta e quatro mil) cuja composição está indicada abaixo, podendo ser reduzida conforme parcela contingente de R\$ 17.300 (Dezessete milhões e trezentos mil):

R\$ 5.519 pagos por meio de TED na data do Fechamento;

R\$ 185.336 pagos por meio de remessa de câmbio;

R\$ 226.999 pagos por meio de remessa de câmbio;

R\$ 19.590 pagos por meio de TED na data de fechamento;

R\$ 17.300 relativos a parcela de contingência devida aos vendedores, que será retido e poderá ser pago ou não aos vendedores a depender da eventual redução dos fluxos financeiros estabelecidos no contrato Built-to-suit (“BTS”) do Rochaverá – Diamond Tower. O valor será atualizado pelo indexador do CDI.

A parcela de contingência, conforme descrita em detalhes no CCV, permanecerá retido pelo comprador até a decisão arbitral final, proferida no âmbito da Arbitragem Dow ou acordo firmado entre as partes, devidamente homologado (“Prazo de retenção”), sendo o resultado final no âmbito da arbitragem dow, seja através da decisão final ou acordo homologado, onde será pago total ou parcial, após o resultado final da Arbitragem, no prazo de 5 dias a contar da data do resultado. Em 25 de março de 2022, foi proferida a sentença favorável ao Fundo e realizada a liberação total da parcela de contingência não utilizada. A contingência mantida no passivo incluía: (i) uma retenção do preço de compra, na qual foi liberada aos vendedores após a sentença favorável, (ii) a retenção das taxas do gestor, pagas ao gestor após a sentença favorável, e (iii) o saldo remanescente acumulado na qual foi liberado ao Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 as movimentações ocorridas na conta de propriedade para investimentos, estão descritas a seguir:

Saldo	Custos	Ajuste ao	Saldo
31/12/2024	incrementais	valor justo	31/12/2025

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rochaverá - Diamond Tower	270.859	4.588	1.576	277.023
Standard Building	75.736	-	(18.567)	57.169
Total	346.595	4.588	(16.991)	334.192

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui R\$ 311, registrado em “Valores a receber - venda de imóveis”, referente a baixa de adiantamento de vendas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 as movimentações ocorridas na conta de propriedade para investimentos, estão descritas a seguir:

	Saldo 31/12/2023	Ajuste ao valor justo	Saldo 31/12/2024
Rochaverá - Diamond Tower	284.882	(14.023)	270.859
Standard Building	105.791	(30.055)	75.736
Total	390.673	(44.078)	346.595

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield datados de dezembro de 2025 e dezembro de 2024, formalmente aprovados pela administração.

O avaliador Cushman & Wakefield possui experiência na avaliação do tipo de ativo detido pelo Fundo e na região que eles se encontram. A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para seus clientes. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. A Cushman & Wakefield está localizada nos seguintes segmentos geográficos: Américas; Europa, Oriente Médio e África; e Ásia-Pacífico.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

2025

Empreendimento	Taxa de vacância do mercado	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Rochaverá - Diamond Tower	16,5%	10 anos	8,50 %	7,75%
Standard Building	19,6%	10 anos	10,50 %	9,25%

2024

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empreendimento	Taxa vacância mercado	de do	Período de análise	Taxa desconto	de	Taxa capitalização	de
Rochaverá - Diamond Tower	24%		10 anos	8,00 %		7,25%	
Standard Building	20%		10 anos	10,00 %		8,75%	

Método de capitalização da renda: identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- **Renda direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- **Fluxo de caixa descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.
- **Método comparativo direto de dados de mercado:** Consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

7 Aluguéis a receber e linearização de aluguel

Referem-se aos contratos de locação integral dos edifícios corporativos Rochaverá e Standard. Estes contratos são arrendamentos operacionais e são registrados de forma linear pelo prazo do contrato, sendo atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2025 e 2024 seguem abaixo:

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A vencer em 31 de dezembro de 2025

total	1.207
--------------	--------------

A vencer em 31 de dezembro de 2024

Total	3.993
--------------	--------------

O Rochaverá – Diamond Tower possui a área locável de 14.648,21m², que teve seu contrato de locação encerrado com data de entrega para 18 de janeiro de 2025, desde que tenha sido disponibilizada pela locatária a locadora, conforme as condições acordadas. Em 31 de dezembro de 2025 o empreendimento já estava com 36,4% locado para 2 novos locatários com contratos acordados até dezembro/2027.

O edifício Rochaverá – Diamond Tower possui 14.648,21 m² de área locável. O contrato de locação anteriormente vigente teve seu encerramento com data de entrega em 18 de janeiro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, o empreendimento já apresentava 36,4% da área locada, distribuída entre dois novos locatários, com contratos de locação firmados com vigência até dezembro de 2027.

O Standard Building possui a área locável de 8.340,94 m², atualmente locado por um único inquilino até junho de 2032.

Em 19 de dezembro de 2025, o Fundo formalizou o encerramento da locação do imóvel Standard Building, situado na Av. Presidente Wilson, nº 118, Rio de Janeiro, originalmente objeto de contrato atípico de locação firmado em 29/05/2006 e posteriormente aditado. O encerramento foi ajustado de comum acordo, com término efetivo em 12/01/2026, quando o imóvel deverá ser devolvido livre e desocupado. A Locatária pagará indenização por reparos no valor total de R\$ 6.396, em duas parcelas, em 05/01/2026 e 05/02/2026.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía montante de R\$ 6.158 a receber decorrente de rescisão contratual e reconheceu o resultado de rescisões contratuais e reembolso de despesas no valor de R\$ 31.576.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 6.396 registrado em “Outros Créditos”, a receber decorrente de rescisão contratual de imóveis anteriormente alugados, com o correspondente reconhecimento de obrigação no passivo em “Valores a Pagar”, no mesmo valor, uma vez que tais recursos possuem destinação específica para custear a manutenção dos referidos imóveis, não impactando o resultado do Fundo.

Para mensurar as perdas de crédito esperadas, as contas a receber de aluguéis são agrupados com base nas características compartilhadas de risco de crédito e nos dias de atraso. Em função

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

da ausência de inadimplência observada para essas contas a receber, a administradora concluiu que o não provisionamento de taxas esperadas de inadimplência representaria uma aproximação razoável da taxa de perda esperada.

Linearização dos aluguéis correspondem aos arrendamentos operacionais que são registrados de forma linear e pelo prazo do contrato:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Linearização dos aluguéis circulante	626	676
Linearização dos aluguéis não circulante	1.673	798
Total	2.299	1.474

8 Receita de aluguéis

Compreendem os aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota Explicativa nº 6 no valor de R\$ 18.623 (R\$ 45.354 em 2024). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos concedidos.

9 Patrimônio líquido

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 369.465 dividido (359.785 para 2024) em 4.824.987 cotas (4.824.987 para 2024).

10 Distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela gestora à administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente até o 6º (décimo) dia útil de cada mês.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo distribuiu o total de R\$ 22.626 (R\$41.105 em 2024) em rendimentos, de no mínimo 95% do resultado pelo regime de caixa apurado.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
--------------------	-------------------	-------------------

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Lucro líquido do exercício	28.060	(882)
Ajuste de aluguéis a receber	2.786	(2.869)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	16.991	47.078
Ajuste outras receitas operacionais	(30.209)	-
Despesas e receitas operacionais transitadas pelo caixa	334	(482)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	17.962	42.845
 (Constituição)/reversão de reserva de contingência	 418	 (2.271)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	418	(2.271)
 Rendimentos apropriados	 18.380	 40.574
 Rendimentos a distribuir	 (1.640)	 (5.886)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	5.886	6.417
Rendimentos líquidos pagos no exercício	22.626	41.105
 % do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 102,33%	 95,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	418	(2.271)

11 Gerenciamento de riscos

a. 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 ao cotista 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.

b. Risco de crédito

O cotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis ou pelos adquirentes dos imóveis e/ou dos ativos imobiliários a título de compra e venda destes. Assim, por todo tempo e que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de créditos dos

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

c. Risco de liquidez

As cotas de fundo de investimento imobiliário possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas.

d. Risco tributário

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

e. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a esse tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

f. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público.

g. Risco de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, que integrarão o patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados ao seu cotista poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos ativos imobiliários e pelos outros ativos.

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

h. Risco ambiental

Ainda que os ativos imobiliários e os outros ativos, conforme o caso, que irão compor a carteira do Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso de rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

i. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

12 Instrumentos financeiros derivativos

O gestor pode tomar e dar ativos financeiros em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM. O gestor pode também utilizar ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

13 Emissão, amortização e resgate de cotas

a. Emissões

A primeira emissão de Cotas foi de 480.000.000 de cotas, com um preço de emissão unitário de R\$ 1,00 (um real) por cota, no montante de R\$ 480.000 na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo, observado que não haverá distribuição parcial no âmbito da oferta pública das cotas da 1ª (primeira) emissão

A primeira emissão de cotas foi colocada pelo administrador através de distribuição pública registrada perante a CVM, nos termos da revogada Instrução CVM 400.

Poderão ser emitidas cotas adicionais nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160

No âmbito da primeira emissão, as cotas deverão ser subscritas apenas em múltiplos de 100 (cem), sendo que, após a data de liquidação das cotas da primeira emissão, a administradora promoverá o grupamento das cotas para que o valor das cotas seja de R\$ 100,00 (cem reais) antes do início

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

das negociações das cotas no mercado de bolsa operacionalizado pela B3, mediante divulgação de fato relevante à época do grupamento.

Após a primeira emissão de cotas, poderá ser realizada nova emissão de cotas por parte do administrador e/ou por deliberação da assembleia geral.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram integralizadas novas cotas.

b. Amortização e resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas, salvo ao final do prazo do Fundo ou quando da liquidação do Fundo, e as hipóteses de resgate não serão confundidas com a amortização estabelecida no regulamento.

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme decisão do gestor, observados os termos e condições estabelecidos no regulamento.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

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

c. Negociação e cotas

As cotas serão admitidas à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrada pela B3.

As cotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 e suas transferências deverão cumprir os procedimentos operacionais estabelecidos pelas B3.

14 Remuneração da administração

a. Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, o Administrador fará jus a uma taxa anual equivalente a até 0,15% (quinze centésimos por cento) incidente sobre: (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A taxa de administração compreende, além da remuneração devida ao administrador, toda a remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração das cotas ("taxa de custódia").

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviço contratados, ressalvada a remuneração do gestor pelos serviços de gestão e consultoria especializada prestados ao Fundo.

Pela prestação dos serviços de gestão e consultoria imobiliária ao Fundo, nos termos do regulamento, o gestor fará jus a uma taxa equivalente a 0,60%.

A taxa de gestão compreende, além da remuneração devida ao gestor pelos serviços de gestão, toda a remuneração pelos serviços de consultoria imobiliária. O gestor pode estabelecer que parcelas da taxa de gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviço contratados pelo gestor.

O valor da taxa de administração e gestão, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga, mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

Foi apropriada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração e gestão, a despesa de R\$ 1.725 (R\$ 1.874 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui um saldo a pagar de taxa de administração e gestão de R\$ 165 (R\$ 134 em 2024).

b. Taxa de ingresso, saída e performance

Sem prejuízo da sua parcela da taxa de administração, o gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("taxa de performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})]$$

Em que: "CB" = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA. "DY" = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB. "DYBenchmark" = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano.

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Não é cobrado nenhum valor a título de taxa de ingresso e saída.

Não foi apropriada taxa de performance durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. (R\$ 651 em 2024).

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possui um saldo a pagar de performance (R\$ 651 em 2024)

15 Encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2025	% sobre o PL médio	31/12/2024	% sobre o PL médio
Despesas operacionais de imóveis acabados (*)	(4.013)	(1,06%)	(99)	(0,02%)
Taxa de administração e gestão	(1.725)	(0,46%)	(1.874)	(0,45%)
Despesa de consultoria	(1.898)	(0,50%)	(592)	(0,14%)
Auditoria e custódia	(173)	(0,05%)	(106)	(0,03%)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(0,01%)	(41)	(0,01%)
Honorário advocatícios	(20)	(0,01%)	-	0,000%
Taxa de performance	-	0,000%	(651)	(0,16%)
Despesas diversas	(64)	(0,02%)	(81)	(0,02%)
Reversão de despesas	-	0,000%	215	0,052%
Total	(7.933)	(2,10%)	(3.229)	(0,78%)

(*) representado por pagamento de despesas de tributos municipais e federais, despesas de condomínio e despesas de manutenção e conservação de imóveis.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi no valor de R\$ 378.424(R\$ 413.356 em 2024).

16 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo (%)
Em 31/12/2025	378.424	76,5733	7,77%*
Em 31/12/2024	413.356	74,5889	(0,22%)*

(*) apurada considerando-se os resultados do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes.

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

17 Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro. O Fundo encontra-se enquadrado como entidade de investimento, nos termos da regulamentação aplicável, razão pela qual não se sujeita à referida sistemática de tributação periódica (“come-cotas”).

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	MAF DTVM Ltda	Administradora	345	374
Taxa de gestão	Arch Capital Ltda.	Gestora	1.380	1.499
Taxa de performance	Arch Capital Ltda.	Gestora	-	651
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	MAF DTVM Ltda	Administradora	33	27
Taxa de gestão	Arch Capital Ltda.	Gestora	132	107
Taxa de performance	Arch Capital Ltda.	Gestora	-	651

19 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	25.573	-	25.573
Certificados de depósito bancário	-	-	-	-
Propriedades para investimento	-	-	334.192	334.192
Total do ativo	<u>-</u>	<u>25.573</u>	<u>334.192</u>	<u>359.765</u>

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	18.532	-	18.532
Certificados de depósito bancário	-	3.171	-	3.171
Propriedades para investimento	-	-	346.595	346.595
Total do ativo	<u>-</u>	<u>21.703</u>	<u>346.595</u>	<u>368.298</u>

20 Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços são prestados por:

Administrador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Arch Capital Ltda
Custodiante:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escriturador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria, processamento e tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

21 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

22 Alterações Estatutárias

Em 9 de outubro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo celebrou um aditivo ao contrato de locação de imóvel não residencial com o Grupo Smurfit Westrock ("Smurfit Westrock") para aumentar o objeto da locação em 1.839 m² (mil oitocentos e trinta e nove metros quadrados) no Rochaverá Torre D, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, com prazo e vigência de 60 meses.

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 14 de julho de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) A aprovação da não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% em relação aos resultados que forem auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2025, com base no balanço semestral a ser encerrado em 30 de junho de 2025. O percentual dos rendimentos retido deverá ser empregado na (i) manutenção de liquidez do Fundo ou (ii) reinvestimentos, reformas, novos investimentos e outras alocações para a manutenção dos imóveis do Fundo;
- (ii) A aprovação da alteração da definição do termo “Imóveis” constante no art. 2.1. da parte geral do regulamento do Fundo e do art. 2.3. do regulamento do Fundo; e
- (iii) A exclusão do item (vii) do Art. 3.9. da Parte Geral do Regulamento do Fundo e incluir o Art. 12 no Anexo do Regulamento do Fundo, de modo a prever a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de parte ou da totalidade das Cotas,

Em 12 de maio de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de janeiro de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (iv) A alteração da redação da definição do termo “Gestor” do regulamento do Fundo, previsto no item 2.1.;
- (v) a alteração da denominação da gestora alterar a denominação do Fundo para Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – Fii – Responsabilidade Limitada; e
- (vi) a consolidação o regulamento do Fundo, tendo em vista as alterações acima.

Em 10 de janeiro de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, resolvem alterar o regulamento do fundo para promover as alterações necessárias à adaptação a Resolução 175 RCVM, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

Em 05 de janeiro de 2026, por meio do fato relevante, vêm comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que realizou a reavaliação anual de todos os ativos imobiliários do Fundo.

Em 03 de janeiro de 2025, por meio do fato relevante, foi realizada a reavaliação anual de todos os ativos imobiliários do Fundo, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516.

23 Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

24 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício, a administradora não contratou, para este Fundo, quaisquer serviços dos auditores independentes que não os relacionados à auditoria externa. 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.

25 Eventos subsequentes

Em 26 de janeiro de 2026, por meio da fato relevante, o Fundo celebrou um contrato de locação de imóvel não residencial para locação de 3.804 m² no Rochaverá Torre D, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo ("Imóvel"), com prazo e vigência de 60 (sessenta) meses e garantida por fiança bancária de banco de primeira linha. A locação do 6º e 7º andares do edifício aumenta a ocupação do Imóvel para 62%.

Em 09 de janeiro de 2026, por meio da termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovar a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) em relação aos resultados que forem auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2025, com base no balanço semestral a ser encerrado em 31 de dezembro de 2025. O percentual dos rendimentos retido deverá ser empregado na (i) manutenção de liquidez do Fundo ou (ii) reinvestimentos, reformas, novos investimentos e outras alocações para a manutenção dos imóveis do Fundo.

Em 12 de fevereiro, por meio do fato relevante, o Fundo celebrou um Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial ("Contrato") com uma empresa de grande porte, para locação de 8.471 m² (oito mil quatrocentos e setenta e um metros quadrados) no Standard Building, localizado na Rua

Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Presidente Wilson, nº 118, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), com prazo e vigência de 60 (sessenta) meses.

Roger Vicente Lima

Contador

CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável

* * *