Hop Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ 51.067.062/0001-51)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Hop Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Cotistas e Administradora do
Hop Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Hop 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.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **Hop Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada,** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir, intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Títulos e valores mobiliários – limitação de análises

Conforme na Nota Explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha registrado no ativo circulante o montante de R$ 2.704 mil referente a investimentos em Letras Financeiras do Tesouro (LFT). Até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão, em decorrência da ausência do extrato de custódia emitidos por instituições independentes (SELIC ou agentes custodiantes), impossibilitando a confirmação da existência física, da titularidade e da disponibilidade desses títulos em nome do Fundo na data do balanço. Em decorrência da impossibilidade de verificar a custódia desse ativo, e diante da ausência de respostas às nossas solicitações de confirmação externa (circularização), não pudemos aplicar procedimentos alternativos de auditoria para validar a integridade desses saldos. Consequentemente, não foi possível determinar se seriam necessários ajustes no grupo de Títulos e Valores Mobiliários, com reflexos diretos na posição de liquidez e no patrimônio líquido do Fundo.

Propriedade para investimentos – limitação de análises

Conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía registrado como propriedade para investimentos o montante de R$ 749.801 mil, o que representa 127,70% de seu patrimônio líquido.

Até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão, devido às seguintes limitações:

(a) Incerteza sobre Titularidade e Existência Jurídica: Ausência de documentos essenciais de propriedade (Escritura Pública, Matrículas atualizadas e Contratos de Aquisição) referentes às transações ocorridas em 2025, impossibilitando confirmar a titularidade e a existência de eventuais ônus sobre os ativos; (b) Fragilidade na Mensuração ao Valor Justo: Não obtivemos suporte documental das premissas utilizadas pelo avaliador independente para justificar o valor justo registrado e o ganho de reavaliação de R$ 482.321 mil reconhecido no resultado, impossibilitando aferir a razoabilidade técnica dos parâmetros adotados; (c) Inexistência de Lastro para Obrigações e Receitas Operacionais: Ausência de contratos e memórias de cálculo que suportem a obrigação por aquisição de imóveis no passivo, bem como a receita de aluguéis de R$ 127.547 mil registrada no exercício e valores a receber de alugueis de R$ 18.336 mil; e (d) Deficiências Críticas de Divulgação: As demonstrações financeiras omitem informações exigidas pela Resolução CVM 175 e NBCs TG aplicáveis, especificamente quanto ao detalhamento das movimentações patrimoniais, fluxo financeiro das aquisições, riscos de concentração e termos de liquidação do passivo, impedindo a análise da liquidez e da solvência da entidade.

Diante da materialidade e da abrangência dessas limitações, que afetam as principais linhas do balanço e do resultado, ficamos impossibilitados de concluir sobre a fidedignidade das demonstrações financeiras como um todo

Aquisição de imóvel – limitação de análises

Conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía registrado uma obrigação a pagar referente à aquisição de ativos imobiliários no montante de R$ 184.315 mil, representando 31,40% de seu patrimônio líquido. Até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão, devido às seguintes limitações: (a) Ocultação da Identidade do Vendedor e Beneficiário Final: A Administração não disponibilizou documentação fidedigna que permita identificar a identidade do vendedor final e o quadro societário da contraparte; (b) Incerteza sobre a Comutatividade e Conflitos de Interesse: Devido à falta de transparência, não pudemos validar se a operação foi realizada em condições estritamente comutativas de mercado, em descumprimento aos preceitos da Resolução CVM nº 175 e da NBC TG 05 (R2); e (c) Inconsistência na Substância Econômica: A ausência de contratos de compra e venda definitivos e de registros que comprovem o lastro da dívida impede a confirmação da existência jurídica e da tempestividade da obrigação reconhecida no passivo; (d) A Ausência de documentação suporte e memória de cálculo sobre os juros sobre aquisição de imóveis registrados no resultado do exercício de R$ 2.655 mil.

Diante da materialidade desse passivo e da natureza dos indícios de irregularidades na origem da dívida, ficamos impossibilitados de determinar se seriam necessários ajustes relevantes no passivo circulante, no resultado do exercício e nas divulgações sobre governança e conflitos de interesse.

Operação Compliance Zero

As demonstrações financeiras do Fundo não apresentam divulgações relativas à existência de investigações conduzidas pelas autoridades competentes, no âmbito da denominada 'Operação Compliance Zero', as quais envolvem partes integrantes da estrutura societária de cotista do Fundo. Embora o Fundo não figure, até a presente data, como parte diretamente investigada, a natureza dessas investigações e o potencial envolvimento de seu controlador ou beneficiário final podem expor o Fundo a riscos reputacionais, operacionais e de continuidade.

Entendemos que a divulgação desses fatos e de seus possíveis impactos é requerida pelas práticas contábeis aplicáveis e pelas normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para a adequada compreensão dos riscos do Fundo. A omissão dessa informação contribui para a nossa impossibilidade de concluir sobre a fidedignidade das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfase

Desenquadramento da carteira

Conforme Art. 2 do anexo normativo III da resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, bem como de acordo com o regulamento do Fundo, este deve manter até 100% de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário. Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 127,70% de seu patrimônio líquido em ativos imobiliários e, portanto, encontrava-se desenquadrado em relação ao requerimento da referida resolução e regulamento do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

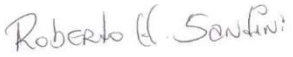
Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras,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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo e seu Administrador, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 20 de março de 2026.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

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

HOP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 51.067.062/0001-51

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Em:	31/12/25	%PL	31/12/24	%PL
CIRCULANTE		**39.216**	**6,68**	**5.444**	**7,19**
Disponibilidades (Nota 12)		**18.083**	**3,08**	**-**	**-**
Conta corrente junto administradora		18.083	3,08	-	-
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária (Nota 4)		**2.797**	**0,48**	**5.440**	**7,18**
Títulos públicos federais		2.704	0,46	-	-
Fundos de investimento		93	0,02	5.440	7,18
Alugueis a receber		**18.336**	**3,12**	**-**	**-**
Outros valores a receber		**-**	**-**	**4**	**0,01**
Despesas antecipadas		-	-	4	0,01
NÃO CIRCULANTE		**749.801**	**127,70**	**105.980**	**139,81**
INVESTIMENTO		**749.801**	**127,70**	**105.980**	**139,81**
Propriedades para investimento (Nota 5)		**749.801**	**127,70**	**105.980**	**139,81**
Imóveis acabados		749.801	127,70	105.980	139,81
TOTAL DO ATIVO		**789.017**	**134,38**	**111.424**	**147,00**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**201.861**	**34,38**	**11.590**	**15,30**
Encargos a Pagar		**17.538**	**2,98**	**30**	**0,04**
Rendimentos a distribuir (Nota 13)		16.870	2,87	-	-
Taxa de administração (Nota 12)		25	-	30	0,04
Taxa de gestão		13	-	-	-
Impostos e contribuições a recolher		630	0,11	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 5)		**184.315**	**31,40**	**11.560**	**15,26**
Provisão para pagamentos a efetuar		**8**	**-**	**-**	**-**
Auditoria		8	-	-	-
NÃO CIRCULANTE				**24.030**	**31,70**
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 5)				**24.030**	**31,70**
TOTAL DO PASSIVO		**201.861**	**34,38**	**35.620**	**47,00**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**587.156**	**100,00**	**75.804**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**789.017**	**134,38**	**111.424**	**147,00**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HOP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 51.067.062/0001-51

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

Período findo em:	31/12/25	31/12/24
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS		
Propriedades para Investimento (Nota 5)		
Receitas de aluguéis	127.547	77.055
Ajuste ao valor justo	482.321	4.770
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**609.868**	**81.825**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**609.868**	**81.825**
Outros Ativos Financeiros	**240**	**104**
Rendas de aplicações financeiras	20	-
Resultado com cotas de fundos	220	104
Outras despesas operacionais	**(2.655)**	**-**
Juros sobre aquisição imóvel	(2.655)	-
Outras despesas	**(324)**	**(184)**
Despesas com taxa de administradora (Nota 7)	(83)	(120)
Despesas com taxa de gestão (Nota 7)	(44)	-
Despesas com auditoria e custódia	(40)	(17)
Despesas de serviços técnicos	(69)	(15)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(3)	(2)
Taxa de fiscalização da CVM	(17)	(8)
Outras receitas e despesas	(68)	(22)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**607.129**	**81.745**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HOP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 51.067.062/0001-51

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**42.460**	**19.634**	**62.094**
Lucro Líquido do exercício	-	81.745	81.745
Distribuição de resultado no período	-	(68.035)	(68.035)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**42.460**	**33.344**	**75.804**
Lucro Líquido do exercício	-	607.129	607.129
Distribuição de resultado no período (Nota 13)	-	(95.777)	(95.777)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**42.460**	**544.696**	**587.156**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HOP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 51.067.062/0001-51

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Valores em Milhares de Reais

	31/12/25	31/12/24
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	109.211	77.055
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez líquido de imposto de renda	188	82
Pagamento de Taxa de Administração	(88)	(120)
Pagamento de Taxa de gestão	(31)	-
Pagamento de Taxa da CVM	(13)	(13)
Pagamento de Auditoria	(25)	(17)
Pagamento de Custódias de terceiros	(6)	
Pagamento de Outros Serviços	(1.484)	(16)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**107.752**	**76.971**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aquisição/Pagamento de ações para investimento	(14.035)	(11.560)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(14.035)**	**(11.560)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(78.277)	(68.035)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(78.277)**	**(68.035)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**15.440**	**(2.624)**
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	**5.440**	**8.064**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	**20.880**	**5.440**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**15.440**	**(2.624)**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Hop Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, foi constituído em 15 de junho de 2023 e iniciou suas atividades em 26 de junho de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela resolução CVM nº 175/22, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe tem por objetivo a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um "Ativo Imobiliário" e, em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

O investimento da Classe em Ativos Imobiliários poderá ocorrer por meio da aquisição de:

- quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, seja com relação a terrenos, imóveis construídos ou em fase de construção;
- ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de classes de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas às classes de investimento imobiliário;
- Participação societária em sociedade de propósito específico, cujas atividades sejam permitidas à Classe, seja por meio da subscrição de participação em aumento de capital ou de compra de participação detida por terceiro;
- Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- cotas de classes de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas às classes de investimento imobiliário; e de classes de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliários;
- Cotas de outras classes de investimento imobiliários;
- Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de classes de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas às classes de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- Letras hipotecárias;
- Letras de crédito imobiliários; e
- letras imobiliárias garantidas.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM 175.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas, estimativas de valor justo de propriedades para investimento, provisões para passivos contingentes. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 20 de março de 2025.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Títulos e Valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 577/2016, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativa e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria "títulos para negociação", e estão representados por:

3.3. Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de Fundos".

3.4. Propriedades para investimento

A Administração do Fundo determinou metodologia interna para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas no contrato com a referida propriedade para investimento.

3.5. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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 ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.6. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos

			31/12/2025
Títulos de renda fixa	**Qtd**	**Valor contábil**	**Vencimento**
Letras financeiras do Tesouro	150	2.704	Sem vencimento
Cotas de Fundos de Investimento	**Qtd**	**Valor contábil**	**Vencimento**
MAM ZC FIRF (a)	55.981	93	Sem vencimento

			31/12/2024
Cotas de Fundos de Investimento	**Qtd**	**Valor contábil**	**Vencimento**
MAM ZC FIRF (a)	3.730.171	5.440	Sem vencimento

(a) O MAM ZC Fundo de Investimento Renda Fixa DI ("Mam ZC"), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da resolução da CVM 175/22. O Mam ZC foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021.O Mam ZC é classificado como "Renda Fixa", regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor. O Mam ZC tem como objetivo buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento. Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme regulamento.

5. Propriedades para investimento

O Fundo realizou a aquisição de um imóvel em 26 de junho de 2023, o qual está situado à Rua Doutor Paulo Herve, 916 - Bingen - Petrópolis - RJ, na quadra formada ainda pela Rua Pedro Stumpf Sobrinho e Rua Henrique Raffard, registrado sobº matrícula 3.277, 13.596 e 24.851.

O terreno referente ao imóvel é de conformação geométrica irregular, encerrando área de 19.140,62m^2. Sobre o terreno encontram-se erigidas edificações de cunho industrial que totalizam uma área construída de 14.318,26m^2, apresentando as seguintes e principais características:

Cunho: Administrativo
Área Construída: 3.651,00m^2
Idade Aparente: 05 (cinco) anos
Estado de Conservação: Entre no e regular e novo
Características Construtivas
Estrutura: Concreto armado
Fechamento: Alvenaria
Cobertura: Telhas
Fachada: Pintura
Vida Referencial: 60 (sessenta) anos

Em razão da aquisição da propriedade plena do imóvel, o Fundo pagará ao vendedor, o preço de Aquisição equivalente a R$ 100.000 a serem pagos da seguinte forma:

a) R$ 58.000 em até 45 (quarenta e cinco) dias úteis contados da assinatura do Contrato.
b) R$ 42.000 em 42 (quarenta e duas) parcelas, mensais, iguais e sucessivas de R$ 1.000 cada uma, com o primeiro vencimento no ato da outorga da escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis, e as demais, nos mesmos dias dos meses subsequentes, desde que superada a Condição Resolutiva.
c) As parcelas mensais, iguais e sucessivas de R$1.000 poderão ser pagas antecipadamente, a qualquer tempo, mediante notificação do comprador ao vendedor.
d) O Fundo está autorizado a reter a quantia de R$22.000 até a conclusão da outorga da escritura definitiva de compra e venda, a qual está especificada na cláusula sétima deste instrumento.

Em 20 de setembro de 2023, foi realizado um aditivo postergando o prazo para o pagamento do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor a pagar totalizava o montante de R$ 184.315 (R$ 35.590 em 31 de dezembro de 2024), sendo o valor pago no exercício de R$ 14.035.

Movimentação da Propriedade para Investimento

Descrição	Valor em 31.12.2024	Aquisição imóveis	Ajuste a valor Justo	Valor em 31.12.2025
Imóvel	105.980	161.500	482.321	749.801

Descrição	Valor em 31.12.2023	Ajuste a valor Justo	Valor em 31.12.2024
Imóvel	101.210	4.770	105.980

Receitas de aluguéis

O Fundo possui contrato de locação do imóvel com prazo de 120 meses, com termo inicial fixado em 26.06.2023. O Fundo receberá aluguel mensal correspondente a 6% sobre o valor bruto do faturamento do locador no mês anterior àquele objeto de cobrança do aluguel, sendo fixado um valor mínimo de R$6.000. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido como receita de aluguéis o montante de R$ 127.547 (em 2024 o montante de R$ 77.055).

Método de avaliação a valor justo

Para a avaliação do valor justo a Administração contratou a empresa Amaral d'Avila, empresa de engenharia de avaliações. Ao longo de seus 29 anos de existência, realizou mais de 40 mil laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos, indústrias, com diversas finalidades, desde o valor de mercado de imóveis urbanos ou rurais, até a avaliações envolvendo sofisticados casos de fusões e aquisições.

No laudo 44.166/25 utilizado MÉTODO EVOLUTIVO, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o valor das benfeitorias através do MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS. Para o exercício de 2025 o valor do imóvel estimado em R$ 111.220 mil.

No laudo 44.167/25 utilizado MÉTODO EVOLUTIVO, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o valor das benfeitorias através do MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS. Para o exercício de 2025 o valor do imóvel estimado em R$ 13.390 mil.

No laudo 44.065/25 utilizado MÉTODO EVOLUTIVO, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o valor das benfeitorias através do MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS. Para o exercício de 2025 o valor do imóvel estimado em R$ 617.660 mil.

No laudo 44.168/25 utilizado MÉTODO EVOLUTIVO, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o valor das benfeitorias através do MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS. Para o exercício de 2025 o valor do imóvel estimado em R$ 6.200 mil.

Nas matrículas 71.309 e 71.310 utilizado MÉTODO valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada apurando para o exercício de 2025 o valor do imóvel estimado em R$ 569 mil e 416 mil respectivamente. Outros montantes apurados pelo valor de R$ 346 mil para 2025.

No laudo nº 43.082/24, o critério de avaliação foi o método evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do método comparativo de dados de mercado e o valor das benfeitorias através do método da quantificação do custo de benfeitorias, referente à data base 31 de dezembro de 2024, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos mencionados anteriormente, o montante apurado foi de R$ 105.980.

6. Das cotas, emissões e resgate

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração[, da Taxa de Gestão] e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (Resolução CVM nº 160/22), a qual será destinada a investidores profissionais.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2025 não ocorreu emissão de cotas.

Resgate de Cotas

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

7. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, gestão, e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a [uma remuneração fixa mensal de 0,06% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5o (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R$3, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado a título de taxa de administração o montante de R$ 83 (R$ 120 em 2024).

Taxa de gestão: Pelo serviço de gestão da carteira da Classe, é devida pela Classe ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente a uma remuneração fixa mensal de 0,09% ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado um valor mínimo mensal de R$6, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IGP-M, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas-FGV, a cada 12 meses, contados do início de funcionamento da Classe.

O Gestor pode estabelecer que parcelas de Taxa de Gestão e sejam pagas diretamente aos eventuais prestadores de serviços por ele contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado a título de taxa de gestão o montante de R$ 44 (R$ 0 em 2024).

Taxa de Custódia: A taxa de custódia, recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante é de R$ 1, ao mês.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado a título de taxa de custódia o montante de R$ 7.

8. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

9. Demandas judiciais

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

10. Fatores de Risco

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão.

As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis.

Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas Cotas.

Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, e da Empresa de Consultoria Especializada, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. 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 valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura.

Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe.

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe.

Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe.

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

11. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no exercício/período estão apresentadas da seguinte forma em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

			Rentabilidade em % Fundo	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/24	69.665	1.784,850000		
31/01/25	72.145	1.683,887834	(5,66%)	(5,66%)
28/02/25	72.925	1.849,602659	9,84%	3,63%
31/03/25	74.562	1.730,364648	(6,45%)	(3,05%)
30/04/25	74.801	1.884,562826	8,91%	5,59%
30/05/25	75.745	1.770,505757	(6,05%)	(0,80%)
30/06/25	76.438	1.957,554128	10,56%	9,68%
31/07/25	78.377	1.834,711770	(6,28%)	2,79%
			Rentabilidade em % Fundo	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
29/08/25	78.970	1.859,747254	1,36%	4,20%
30/09/25	79.929	1.884,909776	1,35%	5,61%
31/10/25	81.233	1.908,615408	1,26%	6,93%
28/11/25	84.461	2.025,175144	6,11%	13,46%
31/12/25	111.512	13.824,897419	582,65%	674,57%

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

12. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía saldo em conta corrente junto a administradora no montante de R$ 18.083 mil. Além do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, o Fundo possuía um saldo a pagar no montante de R$ 25 (R$ 30 em 2024).

O Fundo adquiriu o imóvel de parte relacionada e celebrou contrato de aluguel conforme nota explicativa nº 5, tendo gerado receita de no montante de R$ 127.547 (R$ 77.055 em 2024). O saldo em aberto no passivo referente à compra está demonstrado na Nota 5.

13. Distribuição de rendimentos

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral demonstrações financeiras no período findo encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

	31/12/2025	**31/12/2024**
Resultado contábil apurado no exercício/período segundo o regime de competência	607.129	81.745
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	(197)	(30)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(482.561)	(4.770)
(-) Reinvestimento conforme Alteração Estatutária	(22.815)	(11.560)
(-) Despesas incorridas em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(2.655)	(34)
Lucro financeiro apurado no exercício/período segundo o regime de caixa	**98.901**	**65.351**
Rendimentos pagos	78.907	60.075
Dividendos declarados e pagos no mês subsequente	16.870	5.270
Total distribuído	**95.777**	**65.345**
% distribuído sobre o resultado financeiro	**96,94%**	**99,99%**

14. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de 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.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

17. Deliberações em Assembleia

Conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 24 de março de 2025, foi deliberado:

(1) Aprovar as Demonstrações Financeiras do fundo devidamente auditadas nos termos da regulamentação em vigor, referentes ao Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2024.

18. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6