Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 57.300.503/0001-08
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações Contábeis em 30 de junho de 2025
e relatório dos auditores independentes

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	**2**
Balanço patrimonial	**7**
Demonstração do resultado	**8**
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	**9**
Demonstração dos fluxos de caixa	**10**
Notas explicativas às demonstrações contábeis	**11**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do

Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

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

Valor justo das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025, a Classe possui investimento em ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 850.320 mil, que representam 167,61% do patrimônio líquido da Classe naquela data, que são mensurados pelo seu valor justo conforme metodologia descrita na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis. Tratamos este como um principal assunto de auditoria devido à representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido da Classe e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação, com auxílio de especialistas em finanças corporativas, da metodologia utilizada e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos; (ii) questionamentos realizados pelos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelos avaliadores independentes; (iii) análise, com auxílio dos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos dos avaliadores; (iv) análise dos contratos de compra e venda dos imóveis; e (v) análise das matriculas dos imóveis.

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

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas da Classe, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pela Classe, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação das premissas do cálculo de rendimento a distribuir e distribuído preparado pelo Administrador da Classe e análise de sua conformidade de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015. Verificamos as principais adições e exclusões na base de cálculo com as documentações e analisamos a capacidade de honrar suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e consequentemente ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa n° 13.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para a distribuição de rendimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador da Classe para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotistas da Classe derivadas da base de cálculo descrita no OfícioCircular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Passivo financeiro de natureza imobiliária – Operações compromissadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs

Em 30 de junho de 2025, a Classe possui passivos financeiros de natureza imobiliária através de operações compromissadas de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs no montante de R$ 377.893 mil no circulante e não circulante, que representam 74,48% do patrimônio líquido da Classe. Consideramos este como um principal assunto de auditoria considerando o impacto direto na valorização, existência e realização desse passivo devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) verificação das premissas dos termos de emissão das CRIs; (iii) teste de existência por meio da comparação das posições em aberto na carteira da Classe, em 30 de junho de 2025, com os respectivos termos de emissão dos CRIs; (iv) análise das liquidações financeiras referentes aos pagamentos de juros e amortizações ocorridos durante o período; (v) recálculo dos juros, atualização monetária, amortizações, taxas pactuadas e demais encargos previstos nos contratos das CRIs; e (vi) análise de aderência entre as informações registradas na carteira da Classe e suas informações contábeis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados sobre a o passivo financeiro das operações compromissadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e premissas adotadas pelo Administrador da Classe são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador da Classe pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

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

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

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

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 30/03/2026 19:46:52 -03:00

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

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.300.503/0001-08
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R$)

		2025	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**37.921**	**7,49**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**1.571**	**0,32**
Disponibilidades		**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-
Cotas de fundos de investimento financeiro		**1.570**	**0,32**
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		393	0,08
Daycoval Títulos Públicos II F.I.F.		393	0,08
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.F.		392	0,08
Daycoval Títulos Públicos VI F.I.F. Curto Prazo		392	0,08
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**36.317**	**7,16**
Instrumentos financeiros de renda fixa	5.2	**36.317**	**7,16**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		36.317	7,16
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**33**	**0,01**
Despesas diferidas		33	0,01
Não circulante		**850.320**	**167,61**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**6**	**850.320**	**167,61**
Propriedades para investimento	6.1	**850.320**	**167,61**
Imóveis		850.320	167,61
Total do ativo		**888.241**	**175,10**
Passivo			
Circulante		**22.065**	**4,34**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**5 / 6 / 7**	**19.046**	**3,75**
Operações compromissadas	**7**	**19.046**	**3,75**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7.1	19.655	3,87
Custos de estruturação CRI diferido		(609)	(0,12)
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**3.019**	**0,59**
Distribuição de resultados	**13**	**3.000**	**0,59**
A distribuir		3.000	0,59
Provisões		**19**	**-**
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**21**	12	-
Cetip	**21**	7	-
			-
Não Circulante		**358.847**	**70,73**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**5 / 6 / 7**	**358.847**	**70,73**
Operações compromissadas	**7**	**358.847**	**70,73**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7.1	373.130	73,55
Custos de estruturação CRI diferido		(14.283)	(2,82)
Total do passivo		**380.912**	**75,07**
Patrimônio líquido	**11**	**507.329**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**888.241**	**175,07**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 21)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.300.503/0001-08
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado
Para o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	14/10/2024 a 30/06/2025
Resultados		**94.169**
Resultado com propriedades para investimento	**5 / 6**	**123.418**
Ajuste a valor justo	6.1	95.924
Receita de aluguéis	5.3	27.494
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**838**
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		838
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**(30.087)**
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5.2	2.238
Ajuste a valor justo com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		(2.832)
Resultado com operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários	7.1	(28.789)
Custos de estruturação CRI diferido		(620)
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário		(84)
Encargos	**16**	**(4.181)**
Despesas de publicações		**(9)**
Despesa de *Marketing*		(9)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(164)**
Taxas e emolumentos B3		(84)
Taxa CETIP		(51)
Taxa ANBIMA		(21)
Taxa de fiscalização CVM		(8)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(2.748)**
Consultoria jurídica		(2.184)
Avaliações e laudos		(206)
Serviços de Estruturação		(144)
Outros serviços técnicos		(196)
Serviços gráficos		(18)
Despesas da Administração	**15**	**(139)**
Despesa com Distribuição	(b)	(35)
Despesas de Taxa de Administração	(a)	(74)
Despesas de Controladoria	(a)	(30)
Despesas diversas		**(1.121)**
Outras despesas administrativas		(72)
Despesas cartorárias		(1.049)
Resultado líquido do período		**89.988**
Quantidade de cotas	**11**	*43.500.000,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*2,0687*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.300.503/0001-08
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R$)

Em 14 de outubro de 2024 (*)	Nota	Cotas integralizadas -	Custos na emissão de cotas -	Resultados acumulados -	Distribuição de resultados -	Patrimônio líquido total -
Integralização de cotas no período	**10**	435.000	-	-	-	**435.000**
Custos na integralização de cotas	**10**	-	(159)	-	-	**(159)**
Resultado líquido do período		-	-	89.988	-	**89.988**
Resultado a distribuir apurado no período	**13**	-	-	-	(17.500)	**(17.500)**
Em 30 de junho de 2025		**435.000**	**(159)**	**89.988**	**(17.500)**	**507.329**

(*) Data de início das atividades da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.300.503/0001-08
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	14/10/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	**5.3**	27.494
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	838
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(2.184)
(-) Pagamento de despesas diversas		(1.286)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(206)
(-) Pagamento de taxa de estruturação		(144)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria diversa		(196)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(84)
(-) Pagamento de taxa de administração		(66)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(44)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(40)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(27)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(21)
Caixa líquido das atividades operacionais		**24.034**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5 / 6 / 7**	
(+) Constituição de operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários	7.1	383.976
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	5.2	215.347
(+) Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1	115.020
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5.2	2.002
(-) Compra de cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1	(115.104)
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	5.2	(254.260)
(-) Compra de propriedades para investimento (imóveis)	6.1	(754.316)
(-) Pagamento de operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários	7.1	(19.980)
(-) Custo emissão de operação compromissada de Certificados de recebíveis imobiliáiros	7.1	(15.489)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(442.804)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Integralização de cotas	**10**	435.000
(-) Custos na integralização de cotas	**10**	(159)
(-) Distribuição de rendimentos	**13**	(14.500)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**420.341**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**1.571**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	1.571
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**1.571**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.300.503/0001-08
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 13 de setembro de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 14 de outubro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo é constituído, inicialmente, com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas. A Classe Única de Cotas do denominado Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em ativos e imóveis, observada a política de investimento da Classe. A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de ativos: **(a)** ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; **(b)** bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; **(c)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; **(d)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(e)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(f)** cotas de outros fundos de investimento imobiliários; **(g)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; **(h)** letras hipotecárias; **(i)** letras de crédito imobiliário; e **(j)** letras imobiliárias garantidas.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

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

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Guardian Gestora Ltda. (“Gestora”).

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde o início das atividades, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 30 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3. Políticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro".

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário”.

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica "Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários".

- **Aluguéis**

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

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

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

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

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

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Aplicações interfinanceiras de liquidez (operações compromissadas [CRI])**

São demonstradas pelo valor de emissão, acrescido dos rendimentos auferidos.

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

g) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

h) Outros ativos e passivos

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

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

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

i) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

j) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.615,0766	243	393
Cotas de fundo de investimento (***)	1.613,0453	244	393
Cotas de fundo de investimento (****)	1,5690	250.484	392
Cotas de fundo de investimento (*****)	1,5667	250.849	392
Total		**501.820**	**1.571**

(*) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o montante de R$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia;
(***) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos II Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.859/0001-04. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia;
(****) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 36.771.728/0001-64. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia;
(*****) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento Financeiro Curto Prazo inscrito no CNPJ/MF nº 36.771.728/0001-64. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 838.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 30 de junho de 2025, a Classe não mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário, observada a liquidação total das aplicações durante o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025.

No período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram um resultado negativo para a Classe no montante de R$ 84.

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas no período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	14/10/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	**-**
Aquisições	115.104
Vendas	(115.020)
Resultados	(84)
Saldo final	**-**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

5.2 - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 30 de junho de 2025, a Classe mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2025		
Código B3	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
24I1177731	IPCA + 8,00%	01/10/2024	25/10/2044	2ª	30ª	N/A	(k)	(g)	(i); (iii) e (iv)	8.734	8.651	2,02
20G0800227	IPCA + 5,00%	22/07/2020	19/07/2032	236ª	1ª	N/A	(c)	(d)	(i) e (ii)	8.339.167	8.159	1,90
21F0211653	IPCA + 6,00%	08/06/2021	21/06/2036	213ª	1ª	N/A	(d)	(f)	(i); (ii); (iii) e (vi)	4.959	4.731	1,10
19L0823309	IPCA + 6,25%	12/12/2019	12/12/2034	181ª	1ª	N/A	(d)	(g)	(i); (ii) e (iv)	4.579	4.378	1,02
25B2793257	IPCA + 7,50%	19/02/2025	10/01/2039	U	45ª	N/A	(k)	(g)	(i); (ii); (iii) e (iv)	3.087	3.102	0,72
20H0695880	IPCA + 5,00%	28/08/2020	10/08/2035	85ª	1ª	AA	(k)	(g)	(i); (ii); (iii); (iv) e (x)	3.950	2.767	0,64
20F0719220	IPCA + 5,00%	30/06/2020	05/07/2045	93ª	4ª	N/A	(b)	(d)	(i) e (iii)	2.604	2.747	0,64
21C0662763	IPCA + 6,00%	12/03/2021	06/03/2036	224ª	4ª	N/A	(b)	(f)	(i); (ii); (iv) e (vi)	1.000	905	0,21
20E0031084	IPCA + 5,75%	27/05/2020	10/05/2035	79ª	1ª	AA	(k)	(g)	(i); (ii); (iv) e (x)	2.000	877	0,20
										8.370.080	**36.317**	**8,45**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.300.503/0001-08
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(a) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(i) Alienações fiduciárias de imóveis	(vii) Recebíveis
(b) Virgo Companhia de Securitização	(b) Notas comerciais (NC)	(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios	(viii) Conta reserva
(c) Opea Securitizadora S.A.	(c) Debêntures	(iii) Fiança	(ix) Alienação fiduciária de equipamentos
(d) Habitasec Securitizadora S.A.	(d) Compromisso de compra e venda	(iv) Cotas de fundos	(x) Alienação fiduciária de cotas
(e) Planeta Securitizadora S.A.	(e) Contrato de aluguel de imóveis	(v) Alienações fiduciárias de ações	(xi) Cessão fiduciária de imóveis
(f) Companhia Brasileira de Securitização	(f) Cédulas de crédito bancário (CCB)	(vi) Aval dos sócios da empresa	(xii) Fundo de reserva, de despesas, etc.
(g) Leverage Companhia Securitizadora	(g) Contrato de locação		
(h) Companhia Província de Securitização			
(i) Creditcorp Securitizadora S.A.			
(j) Canal Companhia de Securitização			
(k) Bari Securitizadora S.A.			

No período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado negativo para o Fundo no montante de R$ 594.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das aplicações em certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	14/10/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	-
Aquisições	254.260
Vendas	(215.347)
Recebimento de juros	(2.002)
Resultados	(594)
Saldo final	**36.317**

5.3 - Aluguéis

Durante o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R$ 27.494.

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Propriedades para investimento (imóveis)

- ***Descrição dos investimentos***

Em 30 de junho de 2025, a Classe possui investimentos em propriedades imobiliárias, conforme descritas abaixo:

Logradouro	Matrículas	Valor justo
(i)	**82.269**	96.987
(ii)	**15.399**	70.721
(iii)	**31.841**	67.403
(iv)	**117.091**	65.230
(v)	**64.113**	59.457
(vi)	**48.054**	59.229
(vii)	**73.515**	58.269
(viii)	**55.252**	50.966

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Logradouro	Matrículas	Valor justo
(ix)	**144.137**	50.308
(x)	**9.948**	47.450
(xi)	**81.080**	46.223
(xii)	**72.816**	44.568
(xiii)	**85.255**	43.448
(xiv)	**75.289**	39.808
(xv)	**82.269**	96.987
Totais		**850.320**

Legendas:

- **(i)** Carrefour / Atacadão Cuiabá Tijucal -MT - Av. Fernando Corrêa da Costa, 7975
- **(ii)** Carrefour / Atacadão I Boa Vista - RR - Av. Brasil, 2516 - Centenário
- **(iii)** Carrefour / Atacadão I Lucas do Rio Verde - MT - Av. Universitária, S/N - Parque das Emas
- **(iv)** Carrefour / Atacadão I Atibaia - SP - Rua Sever do Vouga, 295 - Recreio Estoril
- **(v)** Carrefour / Atacadão I Caraguatatuba - SP - Av. José Herculano, S/N
- **(vi)** Carrefour / Atacadão I Campo Grande - MS - Av. Duque de Caxias, 2270 - Santo Antônio
- **(vii)** Carrefour / Atacadão I Presidente Prudente - SP - Rua José Palácio, S/N - Parque Cedral
- **(viii)** Carrefour / Atacadão I Maringá - PR - Rua Fernão Dias, 300 - Vila Castelande
- **(ix)** Carrefour / Atacadão I Araraquara - SP - Av. Aroeiras, 285 - Aroeiras
- **(x)** Carrefour / Atacadão I Três Lagoas - MS - Av. Ranulpho Marques Leal, 3680
- **(xi)** Carrefour / Atacadão I Eusébio/Fortaleza -CE - Av. Eusébio de Queiroz, 305- Coaçu
- **(xii)** Carrefour / Atacadão I Barretos - SP - Av. Antônio José Junqueira de Azevedo, 30
- **(xiii)** Carrefour / Atacadão I ST. Barbará D'Oeste - SP - Rua da Agricultura, 3650
- **(xiv)** Carrefour / Atacadão I Anápolis -GO - Rodovia BR-060, KM 123
- **(xv)** Carrefour / Atacadão I Barra dos Garças -MT - BR-070 - Av. Valdon Varjão, 5679

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

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal método estabelece, de forma direta, um sistema de comparação com imóveis similares por meio da coleta de dados e pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas sobre os imóveis ofertados ou vendidos recentemente, conforme as melhores práticas de avaliação de imóveis e em consonância com as normas técnicas da ABNT (NBR 14.653).

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e localização, o processo comparativo requer um aprimoramento em seu grau de precisão, obtido por meio de outro processo auxiliar denominado Homogeneização de Valores. Esse processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos por meio de diferentes fatores, cuja aplicação depende de cada caso. Assim, fatores fundamentais, como localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, entre outros, são considerados para tornar os elementos mais comparáveis, independentemente da similaridade já pré-selecionada na pesquisa.

A D2 Engenharia e Avaliações (“Avaliadora”), empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base 30 de maio de 2025.

Durante o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, foi reconhecido, a título de ajuste a valor justo, o montante de R$ 95.924

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das aplicações em propriedades para investimento (imóveis) ocorridas no período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	14/10/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	**-**
Aquisições	754.396
Resultados	95.924
Saldo final	**850.320**

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

7.1 - Aplicações interfinanceiras de liquidez (operações compromissadas [CRI])

Em 30 de junho de 2025, a Classe possui passivo financeiro classificado como de natureza imobiliária, decorrente da contratação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) utilizados para financiar a aquisição de ativos integrantes de sua carteira.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Os CRI foram emitidos por instituição securitizadora, tendo como lastro o instrumento de compra e venda dos imóveis objetos da aquisição. Os recursos captados possibilitaram a aquisição dos referidos imóveis, sendo que as obrigações de pagamento de juros e amortização estão vinculadas ao fluxo de caixa proveniente dos contratos de locação.

Na data-base destas demonstrações financeiras, o saldo do passivo financeiro de natureza imobiliária está registrado pelo valor amortizado, acrescido dos encargos incorridos até o encerramento do período, conforme abaixo:

Passivos financeiros de natureza imobiliária	
Circulante	**19.655**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	19.655
Não Circulante	**373.130**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	373.130
Total	**392.785**

Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Taxas: IPCA + 8,12%
Data de emissão: 16/12/2024
Data de vencimento: 15/12/2037
Quantidade: 384.000
Código Cetip: 24K2582816

Durante o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, foi reconhecido, a título de resultado com operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários, o montante negativo de R$ 28.789.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Movimentações dos investimentos

As movimentações das aplicações em operações compromissadas passivas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	14/10/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	**-**
Constituição de saldo	(368.488)
Custos de emissão	(15.488)
Pagamentos de amortização	19.980
Resultados	(28.789)
Saldo final	**(392.785)**

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

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

Risco de crédito: os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

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

a) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 3.000.000,0000 (três milhões) de cotas, no valor de R$ 10,00 (dez reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 30.000,00 (trinta milhões de reais), em série única. A quantidade inicial de cotas poderá ser aumentada em 50.000.000,0000 (cinquenta milhões) de cotas, no montante de R$ 500.000,00 (quinhentos milhões de reais).

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas em regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

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

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

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

As cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo apêndice do regulamento, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição.

Durante o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, observado o custo de emissão de R$ 159, foram emitidas e integralizadas as seguintes cotas:

	14/10/2024 a 30/06/2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante integralizado**
Única	43.500.000,0000	435.000
Total	**43.500.000,0000**	**435.000**

b) Resgate de cotas

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

Durante o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

No período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

11. Patrimônio líquido e classe de cotas

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

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R$ 11,6627.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

	2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	43.500.000,0000	507.329
Total	**43.500.000,0000**	**507.329**

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R$	*%*
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	349.425	11,6627	11,63

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica do Fundo (**)
		R$	*%*
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	394.168	11,6828	16,83

(*) Período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025;
(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

13. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo, conforme descritivos abaixo:

Descrição	**14/10/2024 a 30/06/2025**
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	94.169
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(4.181)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**89.988**
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(76.248)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	19
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**13.759**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	13.071
Resultado proposto no período	**17.500**
Resultado distribuído no período	**14.500**
% distribuído	**105,39**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período findo em 30 de junho de 2025:

Descrição	14/10/2024 a 30/06/2025
Saldo Inicial não distribuído	**-**
Rendimentos propostos no período	17.500
Rendimentos pagos no período	(14.500)
Saldo pendente de distribuição	**3.000**

14. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente ao valor fixo mensal de R$ 8,50 (oito mil e quinhentos reais), atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

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

No período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 74 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

Será devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de controladoria e custódia pela prestação dos serviços de controladoria e custódia de ativos financeiros, correspondente ao valor fixo mensal de R$ 3,50 (três mil e quinhentos reais), atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

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

No período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 30 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria e Custódia" na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão e de desenvolvimento imobiliário

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, não haverá pagamento de taxa de gestão à Gestora pela Classe.

Não obstante o disposto acima, na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, a Gestora será contratada pelo Fundo ou pelas instituições prestadoras de serviços ao Fundo para realizar todo processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, de definição dos prestadores de serviço que serão contratados às expensas do Fundo, além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas instituições prestadoras de serviços ao Fundo, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na remuneração da Gestora. Os prestadores de serviço definidos pela Gestora serão remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas instituições prestadoras de serviços ao Fundo, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados.

Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às instituições prestadoras de serviços ao Fundo, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, a Gestora será remunerada, a título de taxa de desenvolvimento imobiliário, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento ("CAPEX"), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data da emissão do Habite-se e do Auto de Vistoriado Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

Os cálculos acima serão realizados pela Gestora e enviados para o Administrador com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de pagamento.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

No período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve despesa de taxa de desenvolvimento imobiliário.

d) Demais taxas

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

16. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 349.425, são os seguintes:

Encargos	14/10/2024 a 30/06/2025	% sobre o PL médio
Consultoria jurídica	2.184	0,64
Despesas cartorárias	1.049	0,31
Avaliações e laudos	206	0,06
Outros serviços técnicos	196	0,06
Outras despesas administrativas	175	0,05
Serviços de Estruturação	144	0,04
Taxas e emolumentos B3	84	0,02
Despesas de Taxa de Administração	74	0,02
Taxa CETIP	51	0,02
Despesa com Distribuição	35	0,01
Despesas de Controladoria	30	0,01
Taxa ANBIMA	21	0,01
Serviços gráficos	18	0,01
Despesa de Marketing	9	-
Taxa de fiscalização CVM	8	-
Total	**4.284**	**1,26**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

17. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

18. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	**6**	-	-	850.320
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	36.317	-
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	1.570	-	-
Total		**1.570**	**36.317**	**850.320**

19. Legislação tributária

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

- **Cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

- **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

20. Contingências

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

21. Transações com partes relacionadas

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

b) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 12. As despesas registradas no período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

c) Em 30 de junho de 2025, a Classe não possui o saldo a pagar de taxa de gestão ou de desenvolvimento imobiliário, junto à Guardian Gestora Ltda. As despesas registradas no período de 14 de outubro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de gestão e de desenvolvimento imobiliário, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

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

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

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

23. Eventos subsequentes

O Administrador do Fundo declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do período que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira do Fundo ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- Tatiana Martins (CPF ***.543.177-**) em 30/03/2026 19:46 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.218.19.157	Não disponível

Autenticação	tat************@mcsmarkup.com.br
Email verificado	

6St+dVKzuhdIdsNLtPx8k9lJbw35YOMvmilO18OMur8= SHA-256

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://portal.wesign.com.br/validate/BAYPH-XAWM8-ZHXAH-VYSRZ

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://portal.wesign.com.br/validate