Fundo de Investimento Imobiliário Turmalina de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.478.226/0001-82
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário Turmalina de Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Turmalina de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o balanço patrimonial do Fundo de Investimento Imobiliário Turmalina de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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

Mensuração dos investimentos em participações societárias

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía o montante de R$ 54.468 investidos em participações societárias em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), que representavam 101,39% do patrimônio líquido. Pelo fato de a determinação do valor justo desse investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas podem ter nas demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) realizar auditoria das demonstrações financeiras das SPEs para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025; (ii) análise do contrato firmado entre o Fundo e as SPEs descrito na nota explicativa n°5; e (iii) análise da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no contrato.

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

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

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

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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 23:26:29 -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/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TURMALINA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 58.478.226/0001-82
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

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

		2025	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**83**	**0,15**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**83**	**0,15**
Disponibilidades		**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	19	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		**82**	**0,15**
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.F.		82	0,15
Não circulante		**54.468**	**101,39**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**5**	**54.468**	**101,39**
Participações societárias	5.1	**54.468**	**101,39**
SPE McM Empreendimento Imobiliário 4 Ltda.		18.908	35,19
SPE McM Empreendimento Imobiliário 1 Ltda.		16.226	30,20
SPE McM Empreendimento Imobiliário 2 Ltda.		15.906	29,61
SPE McM Empreendimento Imobiliário 3 Ltda.		3.428	6,39
Total do ativo		**54.551**	**101,54**
Passivo			
Circulante		**826**	**1,54**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**826**	**1,54**
Participações societárias	**12**	**804**	**1,50**
A integralizar		804	1,50
Provisões		**22**	**0,04**
Auditoria externa		3	0,01
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**18**	12	0,02
Demais valores		7	0,01
Total do passivo		**826**	**1,54**
Patrimônio líquido	**9**	**53.725**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**54.551**	**101,54**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 19).

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/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TURMALINA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 58.478.226/0001-82
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado
Para o período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	2025
Resultados		**4.419**
Resultado com participações societárias	**5**	**4.384**
Resultado com SPEs	5.1	4.384
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**35**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		35
Encargos	**14**	**(253)**
Despesas Administrativas	**13**	**(132)**
Remuneração da Administração	(a)	(111)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(b)	(21)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(93)**
Consultoria jurídica		(90)
Auditoria externa		(3)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(28)**
Taxa de fiscalização CVM		(10)
Taxa CETIP		(14)
Taxa ANBIMA		(4)
Resultado líquido do período		**4.166**
Quantidade de cotas	**9**	*466.994,0532*
Resultado por cota - valor em R$		*8,9209*

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/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TURMALINA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 58.478.226/0001-82
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$)

		Cotas integralizadas	Reembolso custos na integralização de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 13 de fevereiro de 2025 (*)	**Nota**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	**7**	49.469	-	-	**49.469**
Reembolso custos na integralização de cotas	**9**	-	90	-	**90**
Lucro do período	**11**	-	-	4.166	**4.166**
Em 31 de dezembro de 2025	**Nota**	**49.469**	**90**	**4.166**	**53.725**

(*) 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/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TURMALINA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 58.478.226/0001-82
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	35
(-) Pagamento de taxa CETIP		(13)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(19)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)
(-) Pagamento de despesa com consultoria jurídica		(90)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(4)
(-) Pagamento de taxa de administração		(101)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(196)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5**	
(-) Aquisição de participação societária	**5.1**	(49.280)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(49.280)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Integralização de cotas	**7**	49.469
(+) Reembolso custos na integralização de cotas	**9**	90
Caixa líquido das atividades de financiamento		**49.559**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**83**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	83
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**83**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		**4.166**
Aumento de outros passivos		22
Resultado com participações societárias		(4.384)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(196)**

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/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TURMALINA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 58.478.226/0001-82
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Turmalina de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 10 de dezembro de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 13 de fevereiro de 2025, com prazo de duração de 5 (cinco) anos contado da data de início do Fundo, admitida a prorrogação automática por mais 02 (dois) anos, a critério do gestor. Destina-se a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 e alterações posteriores.

O Fundo é constituído por uma classe única de cotas, Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Turmalina 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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pelas Gestoras, 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 Manatí Capital Management 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, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde a sua constituição, 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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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.

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

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

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

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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

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

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

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

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

e) Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

f) 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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

g) 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.

h) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025.

	31/12/2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,6863	48.898	82
Total		**48.898**	**83**

(*) Em 31 de dezembro 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 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.

No período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 35.

5. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

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

O percentual de remuneração das SPEs é calculado com base em um percentual fixo calculado sobre os aportes que elas realizam na SCPs, que deverão ser distribuídos primeira e integralmente ao Fundo até que tais valores atinjam uma taxa interna de retorno (TIR) de 21,00% (vinte e um por cento) calculado em relação a cada aporte de recursos realizado pelo Fundo e considerando um múltiplo mínimo sobre os aportes de recursos de 1,5x (MOIC). Caso a TIR seja atingida, as SPEs receberão, em adição aos valores distribuídos até então, os lucros relacionados à sua participação em cada um dos projetos, descritos nas SCPs.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

- ***Descrição dos investimentos***

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimentos em sociedades de propósito específico de operação imobiliária, conforme descritas abaixo:

			31/12/2025	
CNPJ	**Nome (razão social)**	**Participação**	**Quantidade de cotas**	**Valor justo**
58.918.286/0001-79	SPE McM Empreendimento Imobiliário 1 Ltda **(a)**	100,00%	14.020.000	16.226
58.918.331/0001-95	SPE McM Empreendimento Imobiliário 2 Ltda **(b)**	100,00%	14.771.000	15.906
58.918.308/0001-09	SPE McM Empreendimento Imobiliário 3 Ltda **(c)**	100,00%	3.021.000	3.428
58.918.345/0001-09	SPE McM Empreendimento Imobiliário 4 Ltda **(d)**	100,00%	18.270.999	18.908
Total				**54.468**

(a) SPE McM Empreendimento Imobiliário 1 Ltda

A SPE MCM Empreendimento Imobiliário 1 Ltda. (“SPE MCM 1” ou “Empresa”) é uma sociedade limitada, com sede no Brasil, constituída em 16 de janeiro de 2025, com o objetivo específico de participar, na qualidade de sócia participante, de Sociedade em Conta de Participação (SCP) destinada ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário CBA TURMALINA PHYSIS SCP.

Nos termos do contrato da SCP, a Empresa não exerce atividades operacionais diretamente, cabendo à sócia ostensiva a condução, administração e execução do empreendimento, bem como sua representação perante terceiros. À Empresa compete a participação nos resultados do empreendimento, na proporção definida contratualmente.

As atividades da Empresa concentram-se, essencialmente, na gestão de sua participação na SCP, incluindo o acompanhamento dos aportes realizados, bem como dos direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato. A Empresa não possui ativos operacionais relevantes nem empregados vinculados à execução direta do empreendimento.

Seus resultados estão diretamente atrelados ao desempenho do empreendimento desenvolvido no âmbito da SCP, sendo reconhecidos conforme a participação contratualmente estabelecida, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às sociedades em conta de participação.

As demonstrações financeiras da SPE MCM 1, referentes ao período de 16 de janeiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025 foram auditadas pela MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda. que sobre elas emitiram relatório sem ressalvas datado de 17 de março de 2026.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

(b) SPE McM Empreendimento Imobiliário 2 Ltda

A SPE MCM Empreendimento Imobiliário 2 Ltda. ("SPE MCM 2" ou "Empresa") é uma sociedade limitada, com sede no Brasil, constituída em 16 de janeiro de 2025, com o objetivo específico de participar, na qualidade de sócia participante, de Sociedade em Conta de Participação (SCP) destinada ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário CBA TURMALINA NATUS SCP.

Nos termos do contrato da SCP, a Empresa não exerce atividades operacionais diretamente, cabendo à sócia ostensiva a condução, administração e execução do empreendimento, bem como sua representação perante terceiros. À Empresa compete a participação nos resultados do empreendimento, na proporção definida contratualmente.

As atividades da Empresa concentram-se, essencialmente, na gestão de sua participação na SCP, incluindo o acompanhamento dos aportes realizados, bem como dos direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato. A Empresa não possui ativos operacionais relevantes nem empregados vinculados à execução direta do empreendimento.

Seus resultados estão diretamente atrelados ao desempenho do empreendimento desenvolvido no âmbito da SCP, sendo reconhecidos conforme a participação contratualmente estabelecida, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às sociedades em conta de participação.

As demonstrações financeiras da SPE MCM 2, referentes ao período de 16 de janeiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025 foram auditadas pela MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda. que sobre elas emitiram relatório sem ressalvas datado de 17 de março de 2026.

(c) SPE McM Empreendimento Imobiliário 3 Ltda

A SPE MCM Empreendimento Imobiliário 3 Ltda. ("SPE MCM 3" ou "Empresa") é uma sociedade limitada, com sede no Brasil, constituída em 16 de janeiro de 2025, com o objetivo específico de participar, na qualidade de sócia participante, de Sociedade em Conta de Participação (SCP) destinada ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário CBA TURMALINA ALLURE SCP.

Nos termos do contrato da SCP, a Empresa não exerce atividades operacionais diretamente, cabendo à sócia ostensiva a condução, administração e execução do empreendimento, bem como sua representação perante terceiros. À Empresa compete a participação nos resultados do empreendimento, na proporção definida contratualmente.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

As atividades da Empresa concentram-se, essencialmente, na gestão de sua participação na SCP, incluindo o acompanhamento dos aportes realizados, bem como dos direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato. A Empresa não possui ativos operacionais relevantes nem empregados vinculados à execução direta do empreendimento.

Seus resultados estão diretamente atrelados ao desempenho do empreendimento desenvolvido no âmbito da SCP, sendo reconhecidos conforme a participação contratualmente estabelecida, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às sociedades em conta de participação.

As demonstrações financeiras da SPE MCM 2, referentes ao período de 16 de janeiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025 foram auditadas pela MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda. que sobre elas emitiram relatório sem ressalvas datado de 17 de março de 2026.

(d) SPE McM Empreendimento Imobiliário 4 Ltda

A SPE MCM Empreendimento Imobiliário 4 Ltda. (“SPE MCM 4” ou “Empresa”) é uma sociedade limitada, com sede no Brasil, constituída em 16 de janeiro de 2025, com o objetivo específico de participar, na qualidade de sócia participante, de Sociedade em Conta de Participação (SCP) destinada ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário CBA TURMALINA PUERTO MADERO SCP.

Nos termos do contrato da SCP, a Empresa não exerce atividades operacionais diretamente, cabendo à sócia ostensiva a condução, administração e execução do empreendimento, bem como sua representação perante terceiros. À Empresa compete a participação nos resultados do empreendimento, na proporção definida contratualmente.

As atividades da Empresa concentram-se, essencialmente, na gestão de sua participação na SCP, incluindo o acompanhamento dos aportes realizados, bem como dos direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato. A Empresa não possui ativos operacionais relevantes nem empregados vinculados à execução direta do empreendimento.

Seus resultados estão diretamente atrelados ao desempenho do empreendimento desenvolvido no âmbito da SCP, sendo reconhecidos conforme a participação contratualmente estabelecida, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às sociedades em conta de participação.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TURMALINA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 58.478.226/0001-82
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As demonstrações financeiras da SPE MCM 2, referentes ao período de 16 de janeiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025 foram auditadas pela MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda. que sobre elas emitiram relatório sem ressalvas datado de 17 de março de 2026.

Na tabela abaixo se encontra o resumo dos empreendimentos presentes nas SPEs:

SPE	Sócio Ostensivo	SPE	Projeto Imobiliário
SPE MCM 1	CBA TDI Ltda. (CNPJ 58.428.637/0001-63)	CBA PHYSIS PHACE - 31 SPE LTDA (CNPJ 50.989.238/0001-60) ("SPE Physis")	Physis Place
SPE MCM 2	CBA TDI Ltda. (CNPJ 58.428.637/0001-63)	CBA NATUS - 19 SPE LTDA (CNPJ 51.724.769/0001-93) ("SPE Natus")	Natus
SPE MCM 3	CBA TDI Ltda. (CNPJ 58.428.637/0001-63)	CBA MERAKI ALLURE - 42 SPE LTDA (CNPJ 54.989.285/0001-64) ("SPE Meraki")	Meraki
SPE MCM 4	CBA TDI Ltda. (CNPJ 58.428.637/0001-63)	PUERTO MADERO SPE LTDA (CNPJ 48.880.667/0001-52) ("SPE Puerto Madero")	Puerto Madero

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações dos investimentos em sociedade de propósito específico ocorridas no período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	13/02/2025 a 31/12/2025
Saldo inicial	**-**
Aquisições/Vendas	49.280
Saldo a integralizar	804
Resultado	4.384
Saldo final	**54.468**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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

- Estrutura Contratual: As SPEs, integrantes da carteira do Fundo Turmalina, mantêm, cada qual, contrato de SCP independente firmado com CBA TDI Ltda., na qualidade de sócia ostensiva — totalizando quatro SCPs autônomas e não correlacionadas entre si. A CBA TDI detém participação societária nas SPEs Physis, Natus, Meraki e Puerto Madero, responsáveis, em nome próprio e nos termos da legislação vigente, pela condução das atividades de desenvolvimento imobiliário. As SPEs MCM figuram exclusivamente na condição de sócias participantes, sem titularidade direta sobre unidades imobiliárias ou quaisquer ativos reais decorrentes dos referidos contratos.

- Parâmetros de Avaliação: os elementos contratuais determinantes para a aferição do valor justo são: (i) remuneração preferencial de 21% ao ano, calculada sobre o valor aportado; e (ii) preferência dessa remuneração em relação à distribuição de lucros e dividendos pelo sócio ostensivo. A natureza exclusivamente financeira da exposição das SPEs — desvinculada de ativos imobiliários físicos — circunscreve o escopo de avaliação ao fluxo remuneratório contratualmente pactuado.

- Conclusão Metodológica: Diante do exposto, a gestão entende que a precificação com base na rentabilidade contratual das SCPs constitui o método adequado e suficiente para a determinação do valor justo das SPEs. Adicionalmente, registra-se que, desde a data do investimento até a presente data, não foram identificadas negociações de quotas ou transações envolvendo os ativos das SPEs que pudessem configurar referência objetiva alternativa de mercado, nos termos das normas aplicáveis.

6. 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 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. 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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

O investimento nas cotas apresenta riscos. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas, não podendo os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos, dos imóveis e dos ativos financeiros de liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando da amortização ou do resgate das suas cotas, nos termos do regulamento.

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

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

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

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

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

Gerenciamento de riscos

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

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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

A Administração, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 800.000 (oitocentos mil) cotas, em primeira emissão de cotas de classe única, nominativas, escriturais, com valor unitário por cota de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em série única.

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.

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 Tática, 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 Tática). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia, conforme recomendação da Gestora Tática.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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.

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.

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

Durante período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, foram emitidas e subscritas 466.994,0532 novas cotas, correspondente ao montante de R$ 49.469 juntamente a um reembolso de custo na integralização das cotas de R$90.

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 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

Durante o período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

9. Patrimônio líquido e classe de cotas

O patrimônio da Classe é formado por duas subclasses 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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo:

	2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio Líquido**
Única	466.994,0532	53.725
Total	**466.994,0532**	**53.725**

10. 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 de 13 de fevereiro a 31 dezembro de 2025 (*)	26.896	115,0438	15,04

(*) Data de início das atividades da Classe.

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).

11. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve distribuição de resultados.

12. 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.

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Será devida pela Classe à Administradora, a partir da 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo, uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, com mínimo mensal de R$ 10,5 (dez mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE:

Patrimônio Líquido	Taxa de Administração
Até R$ 100.000,00	0,15% a.a.
De R$ 100.000.000,00 a R$ 250.000,00	0,13% a.a.
Acima de R$ 250.000,00	0,09% a.a.

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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

No período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 111 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do fundo, a partir da 1ª (primeira) integralização de cotas do fundo, a subclasse a pagará à gestora a taxa de gestão, equivalente a 2% (dois por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mensal mínimo de R$ 10,5 (dez mil e quinhentos reais). os valores mensais mínimos aqui previstos serão atualizados anualmente, a partir da data de início do fundo, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

No período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve registro de despesa a título de taxa de gestão.

c) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, a gestora fará jus à taxa de performance, equivalente a correspondente a 50% (cinquenta por cento) sobre o que exceder a rentabilidade de 19% a.a. (dezenove por cento ao ano), valor calculado após a incidência da taxa de administração e taxa de gestão.

No período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve registro de despesa a título de taxa de performance.

d) Taxa de controladoria e custódia

Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, correspondente ao percentual de 0,03% a.a. (zero vírgula zero por cento ao ano), com mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 21 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria e Custódia" na demonstração do resultado.

e) Demais taxas

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

14. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 26.896, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio
Remuneração da Administração	(111)	0,41
Consultoria jurídica	(90)	0,33
Remuneração da Controladoria e Custódia	(21)	0,08
Taxa CETIP	(14)	0,05
Taxa de fiscalização CVM	(10)	0,04
Taxa ANBIMA	(4)	0,01
Auditoria externa	(3)	0,01
Total	**(253)**	**0,93**

15. 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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

16. Legislação tributária

- **Fundo**

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

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

I - Pessoa física:

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

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

- **Cotista**

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

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

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

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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).

17. 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.

18. Transações com partes relacionadas

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

b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 12. As despesas registradas durante o período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.

c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe não possui saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Manatí Capital Management Ltda.

19. 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/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

20. Atos societários

Conforme assembleia geral de cotistas, realizada em 13 de fevereiro de 2025, foram deliberados e aprovados, entre outros assuntos: **(i)** a aquisição de cotas representativas do capital social das seguintes sociedades (a) SPE MCM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 1 LTDA., CNPJ 58.918.286/0001-79; (b) SPE MCM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 2 LTDA., CNPJ 58.918.331/0001- 95, (c) SPE MCM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 3 LTDA., CNPJ 58.918.308/0001-09; (d) SPE MCM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 4 LTDA., CNPJ 58.918.345/0001-09; as quais serão objeto de investimentos pelo Fundo visando o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários direta ou indiretamente.

Conforme ato do administrador realizado em 16 de junho de 2025, foi deliberado e aprovado: (a) estabelecer a realização da 2ª (Segunda) emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada por meio de colocação privada, nos termos do Art. 8º, inciso II da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), de acordo com os termos e condições descritos no suplemento anexo ao instrumento.

Conforme ato do administrador realizado em 12 de dezembro de 2025, foi deliberado e aprovado: (a) estabelecer a realização da 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada por meio de colocação privada, nos termos do Art. 8º, inciso II da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), de acordo com os termos e condições descritos no suplemento anexo ao instrumento.

21. 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/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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 23:26 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.218.19.157	Não disponível

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

0LNqes7dq4i6NwKAP7qck0T9EoYCFATNnsDBTMjyiw0= SHA-256

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

https://portal.wesign.com.br/validate/3QNAG-8U3BT-AKDD3-5TZXR

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

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