AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 54.089.614/0001-10)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Ao:
Cotista e Administrador do
AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado por Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Conforme demonstrado na nota explicativa n° 13, o Fundo distribuiu no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o montante de R$ 2.858 mil, em dividendos, o qual corresponde a 103,12% do resultado apurado segundo o regime de caixa nos termos do artigo 10º da Lei nº 8.668/93 e do Ofício Circular CVM nº 01/2014, ou seja, 3,12% a mais do que o caixa gerado no exercício para fins de distribuição. Desta forma, futuramente, em determinadas circunstâncias, o valor dos dividendos a ser calculado e distribuído poderá não perfazer o montante mínimo determinado pela referida lei. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía parte substancial de seu patrimônio líquido investido em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas conforme práticas descritas na nota explicativa nº 3.e.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a propriedade do imóvel em nome do Fundo e a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 31 de março de 2026.

Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

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

AZ QUEST PANORAMA URDI JANDIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 54.089.614/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R$)

		2025		2024	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**1.580**	**3,26**	**4.949**	**10,80**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**100**	**0,20**	**1.639**	**3,57**
Disponibilidades		**1**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		**99**	**0,20**	**1.638**	**3,57**
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		99	0,20	1.638	3,57
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**1.480**	**3,06**	**3.310**	**7,23**
Instrumentos financeiros de renda fixa		**720**	**1,49**	**2.583**	**5,64**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5.2	720	1,49	2.583	5,64
Outros valores e bens		**760**	**1,57**	**727**	**1,59**
Demais valores		384	0,79	353	0,77
Aluguéis a receber	5.1	376	0,78	374	0,82
Não circulante		**67.240**	**138,72**	**61.971**	**135,23**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**6**	**67.240**	**138,72**	**61.971**	**135,23**
Propriedades para investimento	6.1	**67.240**	**138,72**	**61.971**	**135,23**
Imóvel		67.240	138,72	61.971	135,23
Total do ativo		**68.820**	**141,98**	**66.920**	**146,03**
Passivo					
Circulante		**4.339**	**8,95**	**4.157**	**9,07**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**7**	**4.148**	**8,56**	**4.148**	**9,05**
Obrigação por aquisição de imóvel		**4.148**	**8,56**	**4.148**	**9,05**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7.1	4.148	8,56	4.148	9,05
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**191**	**0,39**	**9**	**0,02**
Distribuição de resultados	**13**	**175**	**0,36**	**-**	**-**
A distribuir		175	0,36	-	-
Provisões		**16**	**0,03**	**9**	**0,02**
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**21**	9	0,02	8	0,02
Demais valores		7	0,01	1	-
Não circulante		**16.010**	**33,03**	**16.937**	**36,96**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**16.010**	**33,03**	**16.937**	**36,96**
Obrigação por aquisição de imóvel		**16.010**	**33,03**	**16.937**	**36,96**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7.1	16.010	33,03	16.937	36,96
Total do passivo		**20.349**	**41,98**	**21.094**	**46,03**
Patrimônio líquido	**11**	**48.471**	**100,00**	**45.826**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**68.820**	**141,98**	**66.920**	**146,03**

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA URDI JANDIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 54.089.614/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

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

	Nota	2025	25/03/2024 a 31/12/2024
Resultados		**5.667**	**9.855**
Resultado com propriedades para investimento	**5 / 6**	**7.808**	**10.955**
Ajuste a valor justo	6.1	2.635	9.589
Receita de aluguéis	5.1	5.173	1.366
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária	**5 / 7**	**(2.576)**	**(1.267)**
Resultado com juros de obrigações em certificados de recebíveis imobiliários		(2.759)	(1.349)
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5.2	183	82
Resultados diversos		**401**	**-**
Reversão de despesas diversas		258	-
Recebimento de seguro		143	-
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**34**	**167**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		34	167
Encargos	**16**	**(184)**	**(115)**
Despesas da Administração	**15**	**(84)**	**(74)**
Remuneração da Administração	(a)	(54)	(51)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(a)	(30)	(23)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(75)**	**(24)**
Consultoria jurídica		(39)	(18)
Auditoria externa		(25)	-
Avaliações e laudos		(8)	-
Outros serviços técnicos		(3)	(6)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(25)**	**(17)**
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(8)
Taxa CETIP		(10)	(5)
Taxa ANBIMA		(2)	(4)
Resultado líquido do exercício/período		**5.483**	**9.740**
Quantidade de cotas	**11**	*3.650.100,0000*	*3.650.100,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*1,5022*	*2,6684*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA URDI JANDIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 54.089.614/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 25 de março de 2024 (*)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	10 (a)	36.501	-	-	-	**36.501**
Custos na integralização de cotas	10 (a)	-	(193)	-	-	**(193)**
Resultado líquido do período		-	-	9.740	-	**9.740**
Resultado distribuído no período	**13**	-	-	-	(222)	**(222)**
Em 31 de dezembro de 2024		**36.501**	**(193)**	**9.740**	**(222)**	**45.826**
Reversão de custos na integralização de cotas	10 (a)	-	20	-	-	**20**
Resultado líquido do exercício		-	-	5.483	-	**5.483**
Resultado distribuído no exercício	**13**	-	-	-	(2.858)	**(2.858)**
Em 31 de dezembro de 2025		**36.501**	**(173)**	**15.223**	**(3.080)**	**48.471**

(*) Data de início das atividades da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA URDI JANDIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 54.089.614/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2025	25/03/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis		1.471	831
(+) Recebimento de indenização		270	-
(+) Recebimento de seguros		143	-
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	34	167
(-) Pagamento de despesas diversas		-	(36)
(-) Pagamento de despesa com serviços de condomínio		-	(240)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(3)	(5)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(8)	-
(-) Pagamento de taxa CETIP		(10)	(4)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(13)	(32)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(18)	-
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(30)	(21)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(39)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(65)	(45)
Caixa líquido das atividades operacionais		**1.732**	**615**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5 / 6**		
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	5.2	1.861	-
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5.2	185	-
(-) Compra de propriedade para investimento (imóvel)	6.1	-	(8.822)
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	5.2	-	(2.501)
(-) Despesas com propriedade para investimento (imóvel) imobilizadas	6.1	(2.634)	(1.908)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(588)**	**(13.231)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**7/ 10 / 13**		
(+) Integralização de cotas	10 (a)	-	36.501
(-) Custos na integralização de cotas	10 (a)	-	(193)
(-) Constituição de obrigações em certificados de recebíveis imobiliários	7.1	-	(21.479)
(-) Pagamento de juros de obrigações em certificados de recebíveis imobiliários	7.1	-	(352)
(-) Distribuição de rendimentos	**13**	(2.683)	(222)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(2.683)**	**14.255**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(1.539)**	**1.639**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	**4**	1.639	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	**4**	100	1.639
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(1.539)**	**1.639**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 26 de fevereiro de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 25 de março do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e alterações posteriores.

A Classe Única de Cotas do AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade ilimitada 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 de seu patrimônio líquido preferencialmente em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de outros ativos, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos outros ativos. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo pode realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, observada a política de investimento da Classe.

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

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela AZ Quest Panorama 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 pela Instrução nº 516/11, 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.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 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 6.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

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

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

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Aluguéis**

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

Os resultados por receitas nos recebimentos de aluguéis são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício em "Receita de aluguéis", conforme o caso.

- **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.

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

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

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

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

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

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Obrigações em certificados de recebíveis imobiliários (CRI)**

Os passivos financeiros atrelados a certificados de recebíveis imobiliários são mensurados ao custo amortizado. São reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo, líquido dos custos de transação diretamente atribuíveis. Subsequentemente, são mensurados utilizando-se o método dos juros efetivos, sendo os encargos financeiros e variações monetárias reconhecidos no resultado do exercício com base na periodicidade *pro rata temporis*.

As valorizações, desvalorizações e apropriações das obrigações com operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com juros de obrigações em 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:

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

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

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

h) Outros ativos e passivos

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

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

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

i) Reconhecimento de receitas e despesas

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

j) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.735,7523	57	99
Total		**57**	**100**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.517,0351	1.083	1.638
Total		**1.083**	**1.639**

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram resultado positivo para a Classe no montante de R$ 34 (R$ 167 no período de 25 de março [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Aluguéis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com aluguéis, o montante de R$ 5.173 (R$ 1.366 no período de 25 de março [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 376 (R$ 374 em 2024) correspondente a aluguéis que serão recebidos em data subsequente ao encerramento do exercício social.

5.2 - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

- ***Descrições dos investimentos***

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe mantém em sua carteira um único certificado 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**
24F1277566	103% CDI	15/07/2024	16/07/2029	1ª	331ª	AAA	(a)	(i)	N/A	669	720	1,49
										669	**720**	**1,49**

		Datas								2024		
Código B3	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
24F1277566	103% CDI	15/07/2024	16/07/2029	1ª	331ª	AAA	(a)	(i)	N/A	2.459	2.583	5,64
										2.459	**2.583**	**5,64**

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de lastro
(a) True Securitizadora S.A.	(i) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram resultado positivo para a Classe no montante de R$ 183 (R$ 82 no período de 25 de março [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das aplicações em certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	25/03/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	**2.583**	**-**
Aquisições	-	2.501
Vendas	(1.861)	-
Recebimento de juros	(185)	-
Resultado	183	82
Saldo final	**720**	**2.583**

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Imóveis

- ***Descrição dos investimentos***

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

			2025	
Nome	**Logradouro**	**Matrícula**	**Custo**	**Valor justo**
Condomínio Business Park Jandira	**(i)**	**137.280**	59.225	67.240
Totais			**59.225**	**67.240**

			2024	
Nome	**Logradouro**	**Matrícula**	**Custo**	**Valor Justo**
Condomínio Business Park Jandira	**(i)**	**137.280**	59.225	61.971
Totais			**59.225**	**61.971**

Legendas:

(i) Logradouro: Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, no Município de Jandira, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

O imóvel adquirido pela Classe se trata da unidade autônoma 2, integrante do empreendimento imobiliário denominado 'Condomínio Business Park Jandira', situado na Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 18.047,510m²; área comum de divisão proporcional de 14,680m²; encerrando a área total de 18.062,190m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 52,4289% ou 0,524289 no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

Conforme deliberação em assembleia de cotistas, datada em 25 de março de 2024, foi deliberada e aprovada a aquisição pelo Fundo dos direitos esperados de propriedade do imóvel supracitado que, previamente à compra pela Classe, pertencia ao Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.813.118/0001-22 que é gerido pela mesma Gestora da Classe.

Nos termos do instrumento particular de 18 de junho de 2021, primeiro aditamento datado de 27 de julho de 2021, segundo aditamento datado de 02 de agosto de 2021 e terceiro aditamento datado de 07 de novembro de 2022, firmados no Município de São Paulo - SP, formalizados nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/1997, devidamente registrado sob nº R.15/M.137.280, em 16 de agosto de 2021, o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Opea Securitizadora S.A. (nova denominação social da RB SEC Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ sob nº 02.773.542/0001-22, conforme instrumento financeiro passivo detalhado na nota explicativa nº 7.

- ***Movimentações dos investimentos***

O resultado apurado com os investimentos no imóvel e as movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	25/03/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	**61.971**	**-**
Aquisições	-	50.474
Despesas imobilizadas	2.634	1.908
Ajuste a valor justo	2.635	9.589
Saldo final	**67.240**	**61.971**

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

O Fundo contratou a Binswanger Brasil Ltda. ("Binswanger") para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025.

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Com sede em São Paulo, a avaliadora conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsicamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de alta imobiliária, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

As avaliações foram realizadas pelo **Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se os valores de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por eles, através da análise de fluxos de caixa descontados, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para as operações dos imóveis, descontados às taxas compatíveis com o mercado.

Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (*cap rate*)
9,75% a.a.	9,25% a.a.

Foram adotadas as taxas de desconto reais indicadas na tabela acima, que levam em conta os custos dos capitais e os riscos das propriedades e das locações, sobre os fluxos de caixa mensais e, nas avaliações dos peritos terceirizados e das instituições administradoras, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas nos valores e prazos dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados nos laudos de avaliação. Foram considerados nos fluxos de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante positivo de R$ 2.635 referente ao ajuste a valor justo do imóvel de propriedade da Classe (R$ 9.589 no período de 25 de março [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

7.1 - Obrigações em certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

- ***Descrição dos investimentos***

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe mantém em sua carteira obrigações atreladas a securitização de certificados de recebíveis imobiliários, originada de operação de compra de imóvel, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2025		
Código CETIP	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
23A1407158	IPCA + 7,60%	19/01/2023	13/01/2030	1ª	116ª	N/A	(a)	(i)	(a); (e)	(22.000)	(20.158)	(41,59)
										(22.000)	**(20.158)**	**(41,59)**

		Datas								2024		
Código CETIP	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
23A1407158	IPCA + 7,60%	19/01/2023	13/01/2030	1ª	116ª	N/A	(a)	(i)	(a); (e)	(22.000)	(21.085)	(46,01)
										(22.000)	**(21.085)**	**(46,01)**

Legendas:

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Opea Securitizadora S.A.	(i) Compromisso de compra e venda	(a) Alienação fiduciária de imóvel	(b) Fiança
		(c) Alienação fiduciária de cotas	(d) Alienação fiduciária de outros
		(e) Cessão fiduciária de direitos creditórios.	

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a correção das obrigações por aquisição de imóvel atreladas a certificados de recebíveis imobiliários gerou resultado negativo para a Classe no montante de R$ 2.759 (R$ 1.349 negativos no período de 25 de março [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

8. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial (*hedge*), cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Principais fatores de risco

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

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

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 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.

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

Risco de crédito: os cotistas do Fundo 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.

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

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

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

Gerenciamento de riscos

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

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

A responsabilidade dos cotistas é ilimitada, ou seja, não é limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, caso o patrimônio líquido seja negativo.

a) Emissão de cotas

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

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de, inicialmente, 6.000.000 (seis milhões e setecentas mil) cotas, no valor de R$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante de, incialmente, R$ 60.000,00 (sessenta milhões de reais), e série única.

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro ordinário, em regime de melhores esforços.

A assembleia de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22 e da Resolução CVM nº 175/22.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do regulamento, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido 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 de cotistas, 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 pela B3 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 deve assinar **(a)** o boletim de subscrição; **(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 **(c)** o termo de ciência e assunção de responsabilidade ilimitada, nos termos do Suplemento A da Resolução CVM nº 175/22.

As cotas devem 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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão e integralização de novas cotas e houve uma reversão de custo de oferta e emissão no montante de R$ 20. Durante o período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, observado o custo de oferta e emissão de R$ 193, houve emissão e integralização de novas cotas, conforme quadro abaixo:

	25/03/2024 a 31/12/2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante integralizado**
Única	3.650.100,0000	36.501
Total	**3.650.100,0000**	**36.501**

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

11. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R$ 13,2793 e R$ 12,5547, respectivamente.

	2025		2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	3.650.100,0000	48.471	3.650.100,0000	45.826
Total	**3.650.100,0000**	**48.471**	**3.650.100,0000**	**45.826**

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 exercício/período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	45.803	13,2793	5,77
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	28.965	12,5547	25,55

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica da Classe (**)
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	45.803	14,1232	12,49
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	28.965	12,6156	26,16

(*) Período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024;
(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

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

13. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivo abaixo:

Descrição	2025
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	5.667
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(184)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**5.483**
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(2.727)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	16
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**2.772**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.633
Resultado distribuído	**2.858**
% distribuído	**103,12%**

Descrição	25/03/2024 a 31/12/2024
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	9.855
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(115)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**9.740**
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(9.536)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	9
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**213**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	202
Resultado distribuído	**222**
% distribuído	**104,00%**

Abaixo demonstramos as movimentações da distribuição de resultados ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024:

Descrição	2025	25/03/2024 a 31/12/2024
Saldo Inicial não distribuído	**-**	**-**
Rendimentos propostos no exercício/período	2.858	222
Rendimentos pagos no exercício/período	(2.683)	(222)
Saldo pendente de distribuição	**175**	**-**

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, controladoria e custódia

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis e custódia de ativos financeiros, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, é devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração fixa mensal de R$ 8,00 reais, sendo certo que o valor mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A remuneração citada acima é calculada e provisionada todo dia útil e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 54 (R$ 51 no período de 25 de março [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 30 (R$ 23 no período de 25 de março [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria e Custódia” na demonstração do resultado.

b) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de gestão, performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, dos serviços de gestão profissional da carteira da Classe, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 45.803 e R$ 28.965, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	25/03/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Administração	(54)	(0,12)	(51)	(0,18)
Consultoria jurídica	(39)	(0,09)	(18)	(0,06)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(30)	(0,07)	(23)	(0,08)
Auditoria externa	(25)	(0,05)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(0,03)	(8)	(0,03)
Taxa CETIP	(10)	(0,02)	(5)	(0,02)
Avaliações e laudos	(8)	(0,02)	-	-
Outros serviços técnicos	(3)	(0,01)	(6)	(0,02)
Taxa ANBIMA	(2)	-	(4)	(0,01)
Total	**(184)**	**(0,41)**	**(115)**	**(0,40)**

17. Divulgação de informações

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

18. Demonstrativo a valor justo

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

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento	**6**	-	-	67.240
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	720	-
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	99	-	-
Total		**99**	**720**	**67.240**

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento	**6**	-	-	61.971
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	2.583	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	1.638	-	-
Total		**1.638**	**2.583**	**61.971**

19. Legislação tributária

- **Fundo**

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

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

I - Pessoa física:

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

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

- **Cotista**

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

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

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

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

iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

20. Contingências

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía processos judiciais classificados como de perda possível, para os quais não foi constituída provisão, conforme avaliação de seus assessores jurídicos.

Os referidos processos são de natureza cível e totalizam o montante atualizado de R$ 768, sendo relacionados, substancialmente, a pleitos de locatários de imóveis pertencentes ao Fundo, envolvendo alegações de danos materiais decorrentes de intervenções realizadas nos respectivos imóveis.

Os processos encontram-se em diferentes estágios processuais, incluindo fase de instrução e produção de prova pericial.

21. Transações com partes relacionadas

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

b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 9. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 25 de março (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

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

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

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

23. Eventos subsequentes

Em 24 de março de 2026 ocorreu a Ata da Assembleia que deliberou e aprovou: **1.** A 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("2a Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente), no montante de 1.504.335 (um milhão e quinhentos e quatro mil e trezentos e trinta e cinco) cotas ("Montante da Oferta"), todas nominativas e escriturais, a serem integralizadas mediante procedimento de chamadas de capital, exclusivamente em moeda corrente nacional. As Novas Cotas serão objeto de oferta destinada a um único investidor, atual cotista do Fundo ("Oferta" e "Cotista", respectivamente), por meio de emissão do Lote Único e Indivisível (conforme abaixo definido), de forma a ensejar a dispensa do rito de registro perante a CVM, nos termos do artigo 8º, IV, da Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

24. Outros assuntos

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

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

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