N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

MERCURY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 51.951.316/0001-08

Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (anteriormente denominada Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.285.390/0001-40

DATA BASE

31/12/2025 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

MERCURY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Mercury Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção De Opinião

FUNDOS INVESTIDOS

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos no Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII e Fundo de Investimento Imobiliário SOFI ("fundos investidos"), que juntos totalizavam o montante de R$ 48.535 mil, representando 96,10% do patrimônio líquido do Fundo. As últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, são referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, e tiveram seus relatórios de auditoria emitidos por auditores independentes com abstenção de opinião, em função dos seguintes assuntos:

Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII

> *Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2025 o Fundo possui investimento em ações da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Estação Osasco") no montante de R$ 91.922 mil, representando 99,64% de seu patrimônio líquido. Até a conclusão de nossos exames existiram algumas limitações, dentre elas: i) ausência das demonstrações financeiras auditadas da Estação Osasco; e ii) defasagem significativa, em mais de um ano, da data base do laudo utilizado para marcação do valor justo da Estação Osasco. Consequentemente, em função desses assuntos, não nos foi possível obter evidências de auditoria, apropriadas e suficientes, sobre o valor do investimento, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2024.*

Fundo de Investimento Imobiliário SOFI

> *Ajuste a valor justo*
>
> *Em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía o montante de R$ 12.111 mil aplicado em ações da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("companhia investida"), que representava 108,89% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não obtivemos as demonstrações contábeis auditadas da companhia, e tampouco ao laudo de avaliação do seu valor justo. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, concluir quanto a adequação do saldo deste investimento, da necessidade de ajustes*

e de seus impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025.

Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os saldos registrados, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

REVERSÃO DE PROVISÃO PARA PERDAS REFERENTE AO SALDO INICIAL

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía aplicações no montante de R$ 48.837 mil em cotas de fundo de investimento imobiliário e de R$ 1.000 mil em ações de companhias fechadas, as quais estavam integralmente provisionadas para perdas. Segundo a Administradora, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, novos parâmetros de mensuração foram aplicados à estes ativos, ocasionando assim na reversão integral da provisão para perdas ora registrada, contudo, até a data de emissão deste relatório, não nos foi possível concluir sobre a adequação da tempestividade dessa reversão no montante de R$ 49.837 mil. Como consequência, não nos foi possível assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar, de forma relevante, o saldo inicial e o resultado das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

SALDOS INICIAIS

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e emitimos o relatório de auditoria em 14 de março de 2025, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos:

SALDOS INICIAIS

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período findo em 08 de dezembro de 2023 (transformação), e emitimos o relatório de auditoria em 16 de dezembro de 2024, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: a) Abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2023 do fundo investido Osasco Properties FII; e b) Abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2023 do fundo investido FII Sofi. Como

consequência, não foi possível concluir sobre a adequação dos saldos iniciais registrados em 08 de dezembro de 2023 de acordo com a NBC TA 510, tampouco assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

COMPANHIA INVESTIDA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía ações da companhia "Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A." (Companhia), no montante de R$ 1.000 mil, cujo saldo possuía provisão para perdas no seu valor integral. Até a conclusão de nossos procedimentos de auditoria, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras auditadas da companhia investida. Em função deste assunto, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos saldos desse investimento, sobre a necessidade de eventuais ajustes e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2024.

FUNDOS INVESTIDOS

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía cotas do Osasco Properties FII no montante de R$ 48.332 mil, cujo saldo possuía provisão para perdas no seu valor integral. As demonstrações financeiras do fundo investido para o exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram o relatório de auditoria com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: "Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2024 o Fundo possui investimento em ações da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Estação Osasco") no montante de R$ 97.211 mil, representando 104,39% de seu patrimônio líquido. Até a conclusão de nossos exames existiram algumas limitações, dentre elas: i) ausência das demonstrações financeiras auditadas da Estação Osasco; e ii) defasagem significativa, em mais de um ano, da data base do laudo utilizado para marcação do valor justo da Estação Osasco. Consequentemente, em função desses assuntos, não nos foi possível obter evidências de auditoria, apropriadas e suficientes, sobre o valor do investimento, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2024.". Em função desses assuntos, não nos foi possível, assegurar que tal saldo não

contenha distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía cotas do FII Sofi no montante de R$ 505 mil, cujo saldo possuía provisão para perdas no seu valor integral. Fomos contratados para auditar as demonstrações financeiras do fundo investido para o exercício findo em 30 de junho de 2024 e emitimos o relatório de auditoria com abstenção de opinião em função do seguinte assunto: "Em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía o montante de R$ 12.085 mil aplicado em ações da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("companhia investida"), que representava 107,60% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não obtivemos as demonstrações contábeis auditadas da companhia, e tampouco ao laudo de avaliação do seu valor justo. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, concluir quanto a adequação do saldo deste investimento, da necessidade de ajustes e de seus impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024". Em função desses assuntos, não nos foi possível, nessas circunstâncias, assegurar que tal saldo não contenha distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2024.

Como consequência, não foi possível concluir sobre a adequação dos saldos iniciais registrados em 31 de dezembro de 2024 de acordo com a NBC TA 510, tampouco assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

Blumenau – SC, 31 de março de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Mercury Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 51.951.316/0001-08

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Quantidade	31.12.2025	% sobre patrimônio liquido	31.12.2024	% sobre patrimônio liquido
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		**992**	**1,96**	**20**	**(250,00)**
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	509,029289	992	1,96	20	(250,00)
Ativos de natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário		**48.535**	**96,10**	**-**	**-**
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	583,972611	48.535	96,10	48.837	(610.462,50)
(-) PDD FII		-	-	(48.837)	610.462,50
Outros créditos		**1.011**	**2,00**	**1**	(12,50)
Outros valores a receber		**1.011**	**2,00**	**1**	(12,50)
Valores a receber - Venda de Ações		1.010	2,00	-	-
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		1	-	1	(12,50)
Não Circulante					
Ações de Companhias Fechadas		**-**	**-**	**-**	-
Ações de Companhias Fechadas		-	-	1.000	(12.500,00)
(-) Provisão para perdas de ações de companhias fechadas		-	-	(1.000)	12.500,00
Total do Ativo		**50.538**	**100,06**	**21**	**(262,50)**
Passivo					
Circulante					
Outras Despesas Administrativas		**32**	**0,07**	**29**	**(362,50)**
Taxa de Administração		9	0,02	8	(100,00)
Taxa de Gestão		8	0,02	7	(87,50)
Taxa de Custódia e Auditoria		14	0,03	12	(150,00)
Outros Valores a Pagar		1	-	2	(25,00)
Total do Passivo		**32**	**0,06**	**29**	**(362,50)**
Patrimônio líquido					
Cotas por classe		**50.506**	**100,00**	**(8)**	**100,00**
Cotas integralizadas		10.931	21,64	9.501	(118.762,50)
(-) Custo na Integralização de Cotas		(2)	-	(2)	25,00
Lucro ou Prejuízo acumulado		39.577	78,36	(9.507)	118.837,50
Total do Patrimônio Líquido		**50.506**	**100,00**	**(8)**	**100,00**
Total passivo e patrimônio líquido		**50.538**	**100,06**	**21**	**(262,50)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Mercury Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 51.951.316/0001-08

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31.12.2025	31.12.2024
Composição do resultado exercício		
Cotas de fundos de investimento	**49.222**	**(8.649)**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	(615)	12.529
Provisão/reversão de redução no valor de recuperação	49.837	(21.178)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**49.222**	**(8.649)**
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Cotas de fundos de investimento	**100**	**272**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	100	272
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	**100**	**272**
Outras Receitas/Despesas	**(238)**	**(230)**
Despesas com Taxa de Administração	(102)	(102)
Despesas com Taxa de Gestão	(88)	(86)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(24)	(24)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(4)	(3)
Outras Receitas e Despesas	(21)	(15)
Resultado líquido do exercício	**49.084**	**(8.607)**
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	111.529.822,026922	30.085,163044
Lucro líquido por cota integralizada - R$	0,440096	(286,095076)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Mercury Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 51.951.316/0001-08

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	**8.809**	**(900)**	**7.909**
Integralização de cotas no exercício	692	-	692
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(2)	-	(2)
Prejuízo líquido do exercício	-	(8.607)	(8.607)
Em 31 de dezembro de 2024	**9.499**	**(9.507)**	**(8)**
Integralização de cotas no exercício	1.430	-	1.430
Lucro líquido do exercício	-	49.084	49.084
Em 31 de dezembro de 2025	**10.929**	**39.577**	**50.506**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Mercury Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 51.951.316/0001-08

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	100	272
Pagamento de taxa de administração	(102)	(97)
Pagamento de taxa de gestão	(88)	(84)
Pagamento de despesas de custódia	(12)	(10)
Pagamento de despesas de auditoria	(11)	(4)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(3)	(5)
Pagamento de outras despesas administrativas	(19)	(15)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(135)**	**57**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Integralização de capital de sociedades controladas	(10)	(1.000)
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	(313)	(7.649)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**(323)**	**(8.649)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	1.430	692
Caixa líquido das atividades de financiamento	**1.430**	**692**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**972**	**(7.900)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**20**	**7.920**
Cotas de Fundos de Investimentos em renda fixa	20	7.920
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**992**	**20**
Cotas de Fundos de Investimentos em renda fixa	992	20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Mercury Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 51.951.316/0001-08

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto Operacional

O Mercury Fundo de Investimento Imobiliário – ("Fundo"), é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em classe única, disciplinado pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, Resolução do nº 175 e Anexo Normativo III, e regido no Regulamento, seus Anexos, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto no Regulamento.

A Classe do Fundo buscará a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos da Classe do Fundo em Ativos Imobiliários. O objetivo da Classe é a aplicação de recursos em Ativos Imobiliários principalmente imóveis, para construção de empreendimentos residências, para posterior venda e/ou locação.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base de Apresentação e Elaboração das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, seguindo a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, e pelo regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus anexos das respectivas classes, seus apêndices das respectivas subclasses, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 31 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das Principais Práticas Contábeis

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas 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.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

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 pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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 para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de

outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.

- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

v. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

vi. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

- **Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente

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

Caso não exista valor 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 especificas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

- **Mensuração dos passivos financeiros**

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

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

- **Reconhecimento de variações de valor justo**

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

d) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- **Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

- **Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na nota explicativa 3.f, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

e) Resultado (Lucro/Prejuízo) por cota

O resultado (Lucro/Prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando

aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes"
(com prazo de vencimento superior a 365 dias).

g) Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

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

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento, conforme apresentado abaixo:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de fundos de investimentos em Renda Fixa	992	20
Total	**992**	**20**

5. Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária

Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025:

		31.12.2025		
Nome do Fundo	**CNPJ**	**Valor unitário (R$)**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado (R$)**
Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII	13.000.836/0001-38	3.816.571,921078	12,585530	48.034
Fundo de Investimento Imobiliário SOFI	16.802.360/0001-47	876,678286	571,387081	501
Total				**48.535**

Em 31 de dezembro de 2024:

		31.12.2024		
Nome do Fundo	**CNPJ**	**Valor unitário (R$)**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado (R$)**
Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII	13.000.836/0001-38	3.865.166,580478	12,504542	48.332
(-) PDD				(48.332)
Fundo de Investimento Imobiliário SOFI	16.802.360/0001-47	883,042419	571,387081	505
(-) PDD				(505)
Total				**-**

Em 31 de dezembro de 2024 posição das cotas de fundo de investimento imobiliários encontram-se 100% em PDD.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reverteu a provisão no montante de R$ 48.837.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as operações com cotas de fundos de investimento imobiliário geraram um resultado negativo de R$ 615 (R$ 12.529 em 2024) e estão registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

6. Ações de Companhia Fechada

Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Em 31 de dezembro de 2024

Código	Companhia	Quantidade	Custo de aquisição	Valor de mercado
OSASCO IMOB	Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.	131.742	1.000	1.000
	(-) PDD ações Estação Osasco			(1.000)
				-

Em 06 de dezembro de 2024 o Fundo adquiriu participação na companhia pelo montante de R$ 1.000.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor da companhia está representado pelo seu custo de aquisição com 100% de PDD.

Em 10 de março de 2025, o Fundo realizou aumento de capital na companhia no montante de R$ 10, correspondente ao seu percentual de participação que totaliza 1%.

Em 29 de dezembro de 2025 o Fundo alienou a sua participação na companhia pelo montante de R$ 1.010.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante a receber da venda das ações no montante de R$ 1.010.

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado o Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais Fatores de Riscos

O Fundo está sujeito a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles descritos no Anexo da Classe. Antes de adquirir as Cotas, todo investidor deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos no respectivo Anexo da Classe.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, da Gestora que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Riscos Relacionados a Política Governamental - A Classe do 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 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 da Classe do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe do Fundo.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe e/ou Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países - O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos

no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez - Os fundos tipificados como "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. 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.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos - A contratação pela Classe do Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe do Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital da Classe e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas Cotas da Classe do Fundo é considerada uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe do Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe e do Fundo. Assim, existe a possibilidade da Classe do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações,

reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários - A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários da Classe e/ou do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da respectiva Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos da Classe e/ou do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.
Risco de Pulverização - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos
investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

9. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na política de investimento do Fundo, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

O Fundo poderá ter até 100% de seu patrimônio em um único empreendimento imobiliário ou em uma única sociedade com propósito específico em desenvolver as atividades descritas no objeto do Fundo.

Os cotistas reconhecem que em razão deste fato o Fundo possui um risco maior em relação aos investimentos a serem feitos, face à concentração dos mesmos.

Composição das Cotas do Fundo

Em 31 de dezembro de 2025 está composto por 111.529.822,026922 cotas, com valor unitário de R$ 0,452847 (reais), totalizando R$ 50.506. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

Em 31 de dezembro de 2024 está composto por 30.085,163044 cotas, com valor unitário negativo de R$ 0,263602 (reais), totalizando R$ (8). As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão

As Cotas da Classe Única serão subscritas pelos Investidores Profissionais e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital (“Chamadas de Capital”), nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), sendo que o preço de integralização será equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, corrigido mensalmente pela variação positiva do IPCA, desde a primeira data de subscrição de Cotas emitidas pela Classe até o mês imediatamente anterior à data da efetiva integralização, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

Na medida em que a Classe: (i) identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários, constituídos por imóveis; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, a Gestora, conforme o caso, comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento

das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

Em caso de inadimplemento, pelos cotistas, de sua obrigação de integralização das cotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, este poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tivessem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

Devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

Em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá à Gestora, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

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 em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pela Gestora, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, de modo

que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve emissão de 111.499.736,863878 cotas no montante de R$ 1.430 (R$ 18.298,545614 cotas no montante de R$ 692 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve resgate e amortização de cotas.

10. Negociação das Cotas

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

11. Remuneração da administradora, gestora e custodia

A Taxa de Administração, Taxa de Custódia e de Gestão da Classe corresponderá a soma das alíneas abaixo:

a) o valor fixo mensal de R$ 8,1 (oito mil e cem reais) (“Taxa de Administração”); b) o valor fixo mensal de R$ 0,9 (novecentos reais) (“Taxa de Custódia”);

b) o valor fixo mensal de R$ 7 (“Taxa de Gestão”).

A Taxa de Administração e de Gestão serão calculadas linearmente, provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

A Taxa de Administração, Taxa de Custódia e Taxa de Gestão serão reajustadas anualmente, com base no índice da variação positiva do IGP-M, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

A Taxa Máxima de Distribuição da Classe corresponderá a 0,001% do Patrimônio Líquido anual da Classe.

Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram debitados os montantes de R$ 102 (R$ 102 em 2024) a título de taxa de administração, R$ 88 (R$ 86 em 2024) a título de taxa de gestão e R$ 11 (R$ 10 em 2024) a título de taxa de custódia.

12. Prestadores de Serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Buriti Investimentos Gestora De Recursos Ltda.
Tesouraria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13. Custódia dos Títulos em Carteira

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

14. Partes Relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas. As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Saldos das transações com a Administradora e o custodiante:

		31.12.2025		31.12.2024	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Passivo**	**Resultado**	**Passivo**	**Resultado**
Taxa de Administração	**QI CTVM**	(9)	(102)	(8)	(102)
Taxa de Custódia	**QI CTVM**	(1)	(11)	(1)	(10)
Taxa de Gestão	**Buriti I.G.R.**	(8)	(88)	(7)	(86)

15. Principais Encargos Debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	31/12/2025	% do PL médio	31/12/2024	% do PL médio
Taxa de administração	(102)	(9,87)	(102)	(2,77)
Taxa de gestão	(88)	(8,53)	(86)	(2,34)
Taxa de custódia e auditoria	(24)	(2,34)	(24)	(0,65)
Taxa de fiscalização – CVM	(4)	(0,36)	(3)	(0,08)
Outras despesas	(20)	(1,98)	(15)	(0,41)
Total:	**(238)**	**(23,06)**	**(230)**	**(6,25)**
Patrimônio líquido - Médio	**1.036**		**3.677**	

16. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	PL Médio	Valor da cota Subordinada	Rentabilidade % (*)
31/12/2025	1.233	0,452847	271,79
31/12/2024	3.677	(0,263602)	(100,04)

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é positiva de 271,79%.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é negativa de 100,04%.

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

17. Política de Distribuição dos Resultados

Pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado financeiramente realizado, apurado com base em balancete semestral ou balanço encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano deverão ser distribuídos trimestralmente aos Cotistas.

A parcela de resultados líquidos ainda não realizada financeiramente somente será objeto de distribuição quando da sua realização, permanecendo até então registrada em conta de lucros acumulados. Poderão ser também distribuídas, como resultados

do Fundo, novas cotas em bonificação, na proporção às já possuídas pelos cotistas quando ocorrerem as seguintes situações:

a) em decorrência de reavaliações de imóveis;

b) em decorrência de retenção de resultados para aplicação em novos imóveis

O Administrador poderá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, os lucros auferidos pela Classe.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, observado que os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos realizados por meio da B3 seguirão os prazos e procedimentos por esta estabelecidos e abrangerão todas as Cotas custodiadas na B3.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item 16.2. acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Útil de cada mês subsequente ao mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil dos Ativos integrantes de sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter parte dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos.

Caso a Assembleia Geral prevista no item 16.6 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais Ativos da Classe não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias da Classe sejam adimplidas.

Durante o exercício findo 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve distribuição de rendimentos.

18. Política de Divulgação das Informações

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

19. Legislação tributária

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

Cotistas

Imposto de renda

De acordo com o artigo 16 da Instrução Normativa (IN) nº 1.585/15 da Secretaria da Receita Federal (SRF) alterada pela IN 1.637/16, IN 1.720/17 e IN 1.916/19, o imposto de renda incidente sobre os rendimentos dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado, quando aplicável, é apurado quando da amortização ou no resgate de cotas, em decorrência do término de duração ou da liquidação do Fundo. Os rendimentos auferidos pelos cotistas são tributados pelo Imposto de Renda na Fonte com base em alíquotas decrescentes, entre 22,50% e 15%, em função: (i) do prazo de aplicação dos recursos pelos cotistas; (ii) da composição da carteira; e (iii) do prazo de vencimento dos títulos constantes na carteira do Fundo.

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que o cotista possua investimentos.

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754/23, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior.

Os rendimentos das aplicações em fundos de investimento ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF no último dia útil dos meses de maio e novembro ("Tributação Periódica") ou na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

O CMN publicou, em 21 de dezembro de 2023, a Resolução CMN n° 5.111/2023, que traz as definições de Entidade de Investimento e de Direitos Creditórios para fins de interpretação e aplicação das disposições estabelecidas na Lei nº 14.754/23. A Administração, com base nas definições trazidas pela nova regulamentação, analisou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento".

Enquanto fundo de investimento enquadrado como entidade de investimento, o Fundo fica sujeito à retenção na fonte do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas e não fica sujeito à Tributação Periódica citada acima.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF é de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

20. Demonstrativo ao Valor Justo

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

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

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

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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de renda fixa	992	-	-	992
Cotas de fundo de investimento imobiliário	48.535	-	-	48.535
Total do Ativo	**49.527**	**-**	**-**	**49.527**

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de renda fixa	20	-	-	20
Total do Ativo	**20**	**-**	**-**	**20**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

21. Demandas Judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

22. Fatos Relevantes

No dia 6 de novembro de 2025 foi publicado no Diário Oficial da União, seção 3 página 212, no item 294590 a aprovação da incorporação pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ 62.285.390) da QI Distribuidora de Títulos e Valores

Mobiliários Ltda. (CNPJ 46.955.383), mediante versão da totalidade de seu patrimônio e consequente extinção, sucedendo-lhe a incorporadora em todos os direitos e obrigações; cancelamento da autorização para funcionamento da sociedade incorporada; transferência do controle direto para QI Holding Financeira Ltda. (CNPJ 40.852.432); mudança de denominação social para QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (AGEs de 12.9.2025). Decisão: Chefe. Data: 03.11.2025.

Sendo assim, os Fundos antes administrados pela QI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Empresa Incorporada") passam a ser administrados pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Empresa Incorporadora"), anteriormente denominada "Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.".

23. Deliberações em Assembleia

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas Realizada de 17 de março de 2025, deliberou:

(i) Deliberar sobre a liquidação ou incorporação da Classe Única do Fundo, nos termos do § 3º art. 8 da Resolução CVM nº 175/22, que dispõe que a classe de cotas que mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R$ 1.000 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos deve ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pelo administrador.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas Realizada de 27 de fevereiro de 2025, deliberou:

Os Cotistas, detentores da totalidade das Cotas aprovam, sem ressalvas, a 4ª (Quarta) emissão de Cotas do Fundo, através do rito automático de distribuição, conforme Art. 26, inciso VII, alínea "(a)", da Resolução CVM nº 160/22.

24. Eventos subsequentes

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas Realizada de 27 de fevereiro de 2026, deliberou:

Os Cotistas, detentores da totalidade das Cotas aprovam, sem ressalvas, a ratificação da variação positiva no valor da cota do Fundo, estimada em 5.145,15%, refletida no mês de dezembro de 2025, em decorrência da (i) alienação total de 132.710 quotas da participação detida pelo Fundo na companhia investida Estação Osasco; (ii) readequação dos critérios de avaliação dos ativos remanescentes da carteira, com a consequente reversão contábil da Provisão para Devedores Duvidosos (PDD).

Mercury Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 51.951.316/0001-08

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 31 de dezembro de 2025 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações contábeis.

Contador	**Diretor esponsável**
Ricardo Cavalari da Silva	Daniel Doll Lemos
CRC: SP-322316/O-5	