Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.414.379/0001-30
(Administrado MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

KPDS 1904382

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações do resultado **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 5 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 92,44% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período de análise, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período da análise, taxa de desconto e taxa de capitalização; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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 financeiras, 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DCT - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 56.414.379/0001-30)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas explicativas	31/12/2025			31/12/2024		
		Quantidades	Valor contábil	% sobre PL da Classe	Quantidades	Valor contábil	% sobre PL da Classe
Ativo Circulante			**4.394**	**7,63%**		**28.705**	**100,20%**
Caixa e equivalentes de caixa			**2.659**	**4,61%**		**2.740**	**9,56%**
Disponibilidades			**1**	**0,00%**		**1**	**0,00%**
Banco Itaú Unibanco S.A.	4		1	0,00%		1	0,00%
Cotas de fundos de investimentos		**101.299,5491**	**2.658**	**4,61%**	**147.063,9460**	**2.739**	**9,56%**
BRL Soberano RF DI LP	4	347,2265	551	0,96%	18,0132	25	0,09%
Bradesco FI REF DI Premium	4	99.573,7550	2.104	3,65%	147.045,9328	2.714	9,47%
Apex Cash I FIF RF REF DI LP	4	1.378,5676	3	0,01%	-	-	0,00%
				0,00%			0,00%
Estoque			**-**	**0,00%**		**25.965**	**90,63%**
Imóveis para venda	5		-	0,00%		25.965	90,63%
Valores a receber			**1.735**	**3,01%**		**-**	**0,00%**
Valores a receber por venda de imóveis	5.1		1.735	3,01%		-	0,00%
Não circulante			**53.259**	**92,44%**		**-**	**0,00%**
Investimento							
Propriedades para investimento	5		**53.259**	**92,44%**		**-**	**0,00%**
Imóveis acabados			25.301	43,91%		-	0,00%
Ajuste ao valor justo			27.958	48,52%		-	0,00%
Total ativo			**57.653**	**100,06%**		**28.705**	**100,20%**
Passivo Circulante							
			36	**0,06%**		**57**	**0,20%**
Valores a pagar			**36**	**0,06%**		**57**	**0,20%**
Taxa de administração	10		12	0,02%		12	0,04%
Auditoria e custódia			3	0,01%		-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM			21	0,04%		-	0,00%
Valores a identificar			-	0,00%		45	0,16%
Patrimônio Líquido			**57.617**	**100,00%**		**28.648**	**100,00%**
Total do passivo + patrimônio líquido			**57.653**	**100,06%**		**28.705**	**100,20%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DCT - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 56.414.379/0001-30)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstrações dos resultados
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas explicativas	31/12/2025	De 27/08/2024 a 31/12/2024
Propriedades para investimento		**30.097**	**(132)**
Resultado com avaliação a valor justo de propriedades para investimento	5. a	27.949	-
Resultado com venda de imóveis	5. a	1.943	-
Receita de aluguel	5. b	699	6
Despesas de condomínio		(494)	(138)
Resultado com cotas de fundos de investimentos		**313**	**128**
Resultado com aplicação de cotas de fundos de investimentos em renda fixa	4.1	313	128
Demais despesas/receitas		**(741)**	**(348)**
Taxa de administração	10 e 11	(144)	(50)
Auditoria e custódia	11	(62)	-
Taxa de fiscalização CVM	11	(30)	(10)
Despesas com advogados	11	(27)	(210)
Despesas com consultoria	11	(298)	(56)
Despesas de cartório e emolumentos	11	(1)	(13)
Despesas de comissões e corretagens	11	(35)	-
Taxas e impostos		(153)	-
Outras despesas	11	(2)	(9)
Outras receitas		11	-
Lucro / (Prejuízo) do exercício / período		**29.669**	**(352)**
Quantidade de cotas integralizadas		29.000,00	29.000,00
Resultado por cota integralizada - R$		1.023,069	(12,138)
Rentabilidade % (prejuízo/patrimônio líquido)		51,49%	-1,23%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DCT - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 56.414.379/0001-30)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quantidade de cotas)

	Notas explicativas	Quantidade de cotas	Integralização de cotas	Dividendos	Lucro / prejuízo acumulado	Total
Cotas da subclasse A (1ª emissão em 30/08/2024)	9	11.000,0000	11.000	-	-	11.000
Cotas da subclasse B (1ª emissão em 30/08/2024)	9	9.000,0000	9.000	-	-	9.000
Cotas da subclasse C (1ª emissão em 30/08/2024)	9	9.000,0000	9.000	-	-	9.000
Prejuízo do período		-	-	-	(352)	(352)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**29.000,0000**	**29.000**	**-**	**(352)**	**28.648**
Dividendos		-	-	(700)		(700)
Lucro do exercício		-	-	-	29.669	29.669
Saldo em 31 de dezembro de 2025		**29.000,0000**	**29.000**	**(700)**	**29.317**	**57.617**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DCT - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 56.414.379/0001-30)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas explicativas	31/12/2025	De 27/08/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa	4.1	313	128
Pagamento de taxa de Administração		(144)	(38)
Pagamento de Auditoria e custódia		(59)	-
Pagamento de Taxa de fiscalização CVM		(9)	(10)
Pagamento de despesas com advogados		(27)	(210)
Pagamento de despesas com consultoria		(298)	(56)
Pagamento de despesas de cartórios e emolumentos		(1)	(13)
Pagamento de despesas de comissões e corretagens		(35)	-
Pagamento de taxas e impostos		(153)	-
Pagamento de outras despesas		(3)	(9)
Pagamento de despesas com condomínio		(494)	(138)
Recebimento de aluguel	5.b	658	6
Outros recebimentos atrelados a imóveis	5.a	21	-
Recebimento pela venda de imóveis	5.1	1.090	-
Outros recebimentos		11	45
Caixa líquido das atividades operacionais		**870**	**(295)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis	5.a	-	(20.000)
Custos incrementais de imóveis	5.a	(251)	(5.965)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(251)**	**(25.965)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	9	-	29.000
Pagamento de rendimentos		(700)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(700)**	**29.000**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(81)**	**2.740**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período		2.740	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	4	2.659	2.740
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(81)**	**2.740**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 07 de agosto de 2024 e iniciou suas atividades em 27 de agosto de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 5 anos contados da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado por recomendação da Gestora. O Fundo possui uma única classe de cotas (“Classe”).

A Classe tem por objetivo prover rendimentos aos Cotistas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, com gestão ativa da Carteira pela Gestora, a partir do investimento em Ativos Imobiliários.

A gestão da Classe será de responsabilidade da Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A. (“Gestora”).

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Resolução CVM 175/22, Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 31 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apropriação do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Classe na gestão das obrigações de curto prazo.

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicação de cotas de fundos de investimentos em renda fixa".

c. Estoque de imóveis a comercializar

São propriedades adquiridas ou construídas para venda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o seu valor realizável líquido.

Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição somado aos gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoque, sendo registrado ajuste ao valor realizável líquido do ativo no resultado do período, quando aplicável.

Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do período em que a respectiva receita é reconhecida. A quantia de qualquer redução dos imóveis acabados para o valor realizável líquido e todas as perdas de imóveis acabados devem ser reconhecidas como despesa do período em que a redução ou a perda ocorrerem. A quantia de toda reversão de redução de imóveis acabados, proveniente de aumento no valor realizável líquido, deve ser registrada como redução do item em que for reconhecida a despesa ou a perda, no período em que a reversão ocorrer.

d. Propriedades para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, e quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor

líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

e. Avaliação do valor justo

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, pesquisas de mercado por preços correntes praticados por ativos semelhantes, na mesma região e condição de venda similar.

f. Moeda funcional

A moeda funcional da Classe é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o caixa e equivalentes de caixa estavam assim representados:

Caixa e equivalente de caixa	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil
Disponibilidades		**1**		**1**
Banco Itaú Unibanco S.A.		1		1
Cotas de fundos de investimentos (*)	**101.299,5491**	**2.658**	**147.063,9460**	**2.739**
BRL Soberano RF DI LP	347,2265	551	18,0132	25
Bradesco FI REF DI Premium	99.573,7550	2.104	147.045,9328	2.714
Apex Cash I FIF RF REF DI LP	1.378,5676	3	-	-
Total geral		**2.659**		**2.740**

(*) As aplicações em cotas de fundo de investimentos acima possuí liquidez diária.

4.1 Descrição – cotas de fundos de investimentos

O **Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo** ("BRL Soberano RF DI LP ") foi constituído sob forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. A Classe destina-se a receber aplicações exclusivamente de investidores profissionais e tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente.

As demonstrações financeiras da Classe referente ao exercício findo em 30 de abril de 2025 foram auditadas pela RSM Acal Auditores Independentes S/S, que emitiram o relatório sem modificação em 18 de julho de 2025.

O **Bradesco Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Referenciada Di Premium – Resp. Limitada**

("Bradesco FI REF DI Premium") iniciou suas atividades em 5 de outubro de 1999 sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a clientes fundos de investimento e tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários CDI, calculado e divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.

As demonstrações financeiras referente ao exercício social de 31 de janeiro de 2025 foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes Ltda., ao qual emitiram um relatório de auditoria sem modificações, em 22 de abril de 2025.

O **Apex Cash I Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo** ("Apex Cash I FI RF REF DI LP") iniciou suas atividades em 29 de maio de 2018 sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. O objetivo da Classe é proporcionar ganhos de capital que se aproximem da variação da taxa média acumulada dos depósitos interfinanceiros de um dia ("CDI"), através da aplicação em carteira diversificada composta de ativos financeiros previstos no regulamento.

As demonstrações financeiras da Classe referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram auditadas pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., que emitiram o relatório sem modificação em 5 de março de 2026.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, foram apropriados os seguintes montantes nas demonstrações do resultado referentes aos três fundos investidos, conforme demonstrado abaixo:

Resultado com cotas de fundos de investimentos	31/12/2025	31/12/2024
Resultado com aplicação de cotas de fundos de investimentos em renda fixa	313	128

5. Imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 os imóveis da Classe, estavam assim classificados:

Propriedades para investimento

Empreendimento	31/12/2025	31/12/2024
Duo Corporate Towers (i)	53.259	-

Em 31 de dezembro de 2024 os imóveis da Classe, estavam assim classificados:

Estoque

Empreendimento	31/12/2025	31/12/2024
Duo Corporate Towers (i) (*)	-	25.965

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o empreendimento foi reclassificado para propriedades para

investimento, uma vez que a Classe adota a estratégia de exploração das unidades para geração de renda, sem prejuízo da análise contínua de oportunidades de alienação. As unidades do empreendimento encontram-se parcialmente locadas, de acordo com as condições de mercado e a política de gestão da Classe.

(i) Duo Corporate Towers

O empreendimento está localizado na rua Clóvis Rolim, nº 2051, Bairro Ipês, João Pessoa – PB.

Em 27 de agosto de 2024 foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Dação em Pagamento com Condição Suspensiva e Outras Avenças, pelo qual a Classe (Promissário) recebeu por meio de dação da Planc DCT Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (Promitente), 77 salas comerciais do empreendimento empresarial Duo Corporate Towers pelo valor de R$ 20.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o empreendimento foi reclassificado para propriedades para investimento, uma vez que o Fundo adota a estratégia de exploração das unidades para geração de renda, sem prejuízo da análise contínua de oportunidades de alienação. As unidades do empreendimento encontram-se parcialmente locadas, de acordo com as condições de mercado e a política de gestão do Fundo.

O laudo de avaliação do imóvel foi elaborado pela Binswanger Brazil que possui ampla qualificação e experiência na atuação do mercado de imóveis no Brasil participando das principais transações do mercado imobiliário. Foi utilizado o Método da Renda, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

As principais premissas utilizadas foram:
Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto: considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,75% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,25% a.a.
Período de análise: 120 meses
Vacância após 1º contrato: consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 2 meses de vacância.

No exercício de 31 de dezembro de 2025 foi registrado na rubrica de resultado com avaliação a valor justo de propriedades para investimento o montante de R$ 27.949 (R$ 0 em 2024).

a. Movimentação do imóvel

As movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, relacionada ao empreendimento da **Duo Corporate Towers** estão assim apresentadas:

Movimentação em 2025:

31/12/2024	Custos incrementais	Outros recebimentos	Reversão de provisão	Vendas de imóveis	Resultado com venda	Valor justo	31/12/2025
25.965	251	(21)	125	(2.953)	1.943	27.949	53.259

Movimentação em 2024:

27/08/2024	Aquisição	Custos incrementais	31/12/2024
-	20.000	5.965	25.965

b. Receita de aluguel

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, tendo registrado o valor na rubrica de "Receita de aluguel".

31/12/2025	De 27/08/2024 a 31/12/2024
699	6

5.1 Valores a receber por venda de imóveis

Segue composição de valores a receber por venda imóveis em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Empreendimento - valores a receber	31/12/2025	31/12/2024
Duo Corporate Towers	1.735	-

c. Movimentação de valores a receber pela venda de imóveis

Segue movimentação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, relacionada a venda de empreendimentos da **Duo Corporate Towers**:

Movimentação em 2025:

31/12/2024	Vendas de imóveis	Recebimento pela venda	Recebimento de exercícios anteriores (*)	Reversão	31/12/2025
-	2.953	(1.090)	(3)	(125)	1.735

(*) O Fundo reconheceu o montante de R$ 3 referente aos valores recebidos no exercício anterior que estavam pendentes de identificação.

6. Fatores de risco

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista.

Os Ativos que constam na carteira da Classe e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes 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 poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de crédito: O cotista da Classe fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos em virtude dos ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, a qualquer título. Assim, em caso de locação ou arrendamento dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, a Classe estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. E, por fim, estará sujeito ao risco de crédito dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos títulos e valores mobiliários que integrem a carteira da Classe.

Risco de liquidez: As cotas de fundo de investimentos imobiliários têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Além disso, não será permitida a negociação das cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Risco de inadimplência: O adimplemento das obrigações previstas nos Ativos Alvo, está sujeito à capacidade de seus emissores, devedores e/ou coobrigados de honrar os respectivos compromissos de pagamento, inclusive de juros e principal e, ainda, ao sucesso das estratégias judiciais e extrajudiciais de cobrança implementadas pelo Gestor. Alterações nas condições financeiras dos emissores, devedores e/ou coobrigados dos Ativos Alvo e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, o insucesso das estratégias de cobrança, assim como alterações nas condições econômicas, setoriais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez de tais ativos.

Risco de rescisão de contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e as condições dos contratos de locação ou arrendamento, que serão eventualmente celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe e os respectivos locatários ou arrendatários, nada impede eventual tentativa dos locatários ou arrendatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (i) rescisão do contrato de locação ou arrendamento pelos locatários ou arrendatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do Ativo Imobiliário objeto do contrato de locação ou arrendamento. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário ou arrendatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (ii) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual

decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação ou arrendamento em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das Cotas da Classe.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de responsabilidade objetiva por questões dos imóveis e dívidas que acompanham os imóveis: De acordo com a legislação brasileira, certas obrigações relacionadas a bens imóveis têm natureza real sendo, em decorrência disso, transmitidas ao sucessor dos bens imóveis. Entre tais obrigações, incluem-se as de natureza ambiental e de natureza tributária.

Tendo em vista a possibilidade de investimento em Ativos Alvo localizados em qualquer parte do território nacional, eventuais contingências ambientais, ainda que decorrentes de fatos ocorridos antes da aquisição dos Ativos Alvo pela Classe, podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe, tendo em vista a caracterização de obrigações relativas a danos ambientais como obrigações que são transmitidas aos sucessores. Da mesma forma, pode a Classe ser responsabilizado por obrigações tributárias, como aquelas relacionadas ao IPTU, ao ITR e às taxas condominiais, conforme o caso, decorrentes de fatos ocorridos em momento anterior à aquisição dos Ativos Alvo.

Desse modo, a Classe poderá ser responsabilizado por obrigações inadimplidas pelos antigos proprietários dos Ativos Alvo, respondendo objetivamente pelo passivo em questão, inclusive perante o Judiciário e autoridades administrativas, o que pode afetar negativamente o desempenho da Classe e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Risco de investimento em cotas de fundos de investimento Imobiliários: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliários é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das referidas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectiva Classe de investimento imobiliário. No caso em questão, caso a Classe invista em cotas de fundos de investimento imobiliários, os valores a serem distribuídos ao Cotista dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá dos valores obtidos a partir da distribuição de rendimentos e da compra e venda de cotas dos fundos de investimento imobiliários investidos.

Risco de Elaboração do Laudo de Avaliação pelo Gestor: Os Laudos de Avaliação dos Ativos da Classe poderão ser elaborados pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas, na medida em que o Laudo de Avaliação foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe e não por um terceiro independente.

Demais Riscos: A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos

Ativos integrantes do Patrimônio Líquido, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou da Classe Garantidor de Créditos – FGC.

7. Distribuição de rendimentos

A Classe, de acordo com a Lei nº 8.668/93, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela Gestora à Administradora por escrito, os resultados da Classe auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora da Classe é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
(=) Lucro (Prejuízo) líquido do exercício/período	**29.669**	**(352)**
PPI - Ajuste de ao valor justo	(27.949)	**-**
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	24	12
(-) Despesas de exercícios anteriores transitadas pelo caixa no exercício corrente	-	-
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.284)	-
(+) Receitas de exercícios anteriores transitadas pelo caixa no exercício corrente	-	-
(=) Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**460**	**(340)**
Complemento de rendimentos	251	-
Retenção de rendimentos	-	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**251**	**-**
Rendimentos apropriados	**700**	**-**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	-
Rendimentos líquidos pagos no período	700	**-**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	155,90%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(251)	-

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe auferiu prejuízo caixa e não efetuou distribuição de rendimentos.

8. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Emissão e amortização de cotas

Emissões de cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, não sendo permitido o seu resgate, e terão a forma escritural e nominativa, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. O Patrimônio Líquido é formado por 3 subclasses de cotas, sendo as subclasses A, B e C.

As Cotas A têm as seguintes características:

I. Remuneração: 100% (cem por cento) da variação do IPCA/IBGE no período decorrido, acrescido de 11% (onze por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis* a partir de cada integralização de Cotas A.

II. Prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data em que ocorrer a primeira integralização das Cotas A.

III. Prioridade no pagamento de distribuição de rendimentos, das amortizações ou do saldo de liquidação da Classe, ou quaisquer outras distribuições realizadas pela Classe, até sua integral amortização considerando a Remuneração da Cota A e posterior cancelamento.

As Cotas B têm as seguintes características:

I. Remuneração: (a) 25% (vinte e cinco por cento) ao ano, calculado pro rata temporis a partir de cada integralização de Cotas B; ou (b) aplicação do múltiplo sobre capital investido de 1,25 sobre a soma do capital integralizado das Cotas A e Cotas B, deduzidos os valores amortizados para as Cotas A e Cotas B; entre os dois itens (a) e (b), o maior.

II. Prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data em que ocorrer a primeira integralização das Cotas A.

IV. Exceto com relação às Cotas A, às quais se subordinam, possuem preferência sobre todas as demais Cotas, incluindo novas subclasses que venham a ser criadas nos termos do Anexo, no pagamento de distribuição de rendimentos, das amortizações ou do saldo de liquidação da Classe, ou quaisquer outras distribuições realizadas pela Classe, até sua integral amortização considerando a Remuneração da Cota B e posterior

cancelamento.

As Cotas C têm as seguintes características:

I. Se subordinam a todas as demais Cotas, incluindo novas Subclasses que venham a ser criadas nos termos do Anexo, no pagamento de distribuição de rendimentos, das amortizações ou do saldo de liquidação da Classe, ou quaisquer outras distribuições realizadas pela Classe, até sua integral amortização posterior cancelamento, observado os direitos econômicos estipulados nos atos que deliberarem a criação de novas Subclasses, incluindo a Subclasse D.

As ofertas restritas das cotas da Classe serão realizadas em conformidade ao disposto na Resolução CVM 160/22 (anteriormente a Instrução CVM 476) e, por conseguinte, estarão automaticamente dispensadas de registro de distribuição junto à CVM.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreu a 1ª emissão de cotas destinada exclusivamente a investidores profissionais, sendo 29.000 cotas no valor de R$ 1, no montante total de R$ 29.000 sendo integralizadas em moeda corrente nacional, conforme segregação abaixo:

Subclasse A: 11.000 cotas totalizando R$ 11.000
Subclasse B: 9.000 cotas totalizando R$ 9.000
Subclasse C: 9.000 cotas totalizando R$ 9.000

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve novas emissões de cotas.

Amortizações de cotas
Quaisquer recursos recebidos pela Classe em decorrência da alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, negociação ou a qualquer outro título, relacionados aos ativos imobiliários, deverão obrigatoriamente ser destinados a: (i) pagamento de encargos da Classe e (ii) amortização de cotas ou distribuição de resultados aos cotistas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

Resgates de cotas
Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades da Classe.

10. Remuneração da administração

A remuneração da Administradora corresponderá a um percentual equivalente a 0,12% (doze décimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido, observado o montante mínimo mensal de R$ 12 (doze mil reais), apurado no último Dia Útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas

no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, foram apropriados os seguintes montantes a título de taxa de administração:

Taxa de administração	31/12/2025	De 27/08/2024 a 31/12/2024
	Resultado apropriado	Resultado apropriado
Despesa de taxa de administração	144	50

11. Encargos debitados a Classe

A Classe apresentou os encargos abaixo:

Encargos da Classe	31/12/2025		De 27/08/2024 a 31/12/2024	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de administração	144	0,39%	50	0,17%
Auditoria e custódia	62	0,17%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,08%	10	0,03%
Despesas com advogados	27	0,07%	210	0,73%
Despesas com consultoria (*)	298	0,81%	56	0,19%
Despesas de cartório e emolumentos	1	0,00%	13	0,05%
Despesas de comissões e corretagens	35	0,09%	-	0,00%
Taxas e impostos	153	0,41%	-	0,00%
Outras despesas	2	0,01%	9	0,03%
Total	**752**	**2,03%**	**348**	**1,20%**

(*) Trata-se de despesas de consultoria na análise de oportunidades de negócios, regularização dos imóveis, e reembolso de despesas atreladas aos serviços de consultoria.

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal:

31/12/2025	De 27/08/2024 a 31/12/2024
36.972	28.832

12. Rentabilidade da Classe

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade da Classe são demonstrados a seguir:

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quantidade e valores unitários de cotas)

Descrição	31/12/2025			De 27/08/2024 a 31/12/2024		
	Subclasse A	Subclasse B	Subclasse C	Subclasse A	Subclasse B	Subclasse C
Rentabilidade %	9,71%	25,00%	344,58%	5,08%	7,91%	-18,06%
Valor da cota	1.152,8080	1.348,9085	3.644,0368	1.050,7988	1.079,1268	819,6569
Patrimônio líquido médio R$/mil	12.074	10.886	14.012	11.257	9.352	8.224

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

13. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe.

14. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

15. Contrato de prestação de serviços

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

16. Tributação

A Classe, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa da Classe nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas a Classe 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% das cotas da Classe.

"Parágrafo único. Para efeito do disposto no 'caput', considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física

a) Os seus parentes até o 2º grau; e
b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.

II - pessoa jurídica

A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976."

Cotistas
As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas
A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

i. Cotas da Classe admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que a Classe de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas.
iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pela Classe.

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

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023
De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

21 Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

23 Evento subsequente

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do período de 31 de dezembro de 2025 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações financeiras do período findo nessa mesma data.

* * *

Roger Vicente Lima	**Luiz Carlos Nimi**
Contador CRC1SP342522	Diretor responsável