



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII NOVO HORIZONTE

(CNPJ: 17.025.970/0001-44)

Demonstrações Contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis	2
Balanço patrimonial	6
Demonstração do Resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	9
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Ao Administrador e Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo horizonte
(Administrado pelo Banco Genial S.A)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento imobiliário - FII Novo Horizonte ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, as 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 o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento imobiliário - FII Novo Horizonte em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimentos mensuradas pelo seu valor justo, perfazendo o montante de R\$ 681.850 mil, o equivalente a 99,18% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) exame da existência do imóvel por meio da análise da matrícula e verificação do fluxo de recebimentos dos aluguéis; (iii) envolvimento de especialistas em avaliação de ativos desta natureza para revisão dos laudos que suportam a mensuração a valor justo das propriedades para investimento, que realizaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos pelo método de capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado; (iv) recálculo da receita de aluguéis, através do contrato; (v) liquidação financeira das movimentações com receita de alugueis ocorridas no exercício; (vii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações divulgadas e;

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos no exercício foram adequadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de Rendimentos

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº9 em 31 de dezembro de 2025, o Fundo destinou o montante de R\$ 50.694 mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o Art. 10 da Lei nº 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações jurídicas a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; (ii) confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; (iii) exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; (iv) análise da ata de retenção dos dividendos; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2025, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de

auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações do período 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.



CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-048.811/O-0

Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte
CNPJ: 17.025.970/0001-44
Administrado por Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>% PL</u>	<u>2024</u>	<u>% PL</u>
Ativo					
Circulante		<u>11.734</u>	<u>1,71</u>	<u>15.507</u>	<u>2,25</u>
Disponibilidades		<u>10</u>	<u>0,00</u>	<u>35</u>	<u>0,00</u>
Banco Bradesco S.A.		<u>9</u>	<u>0,00</u>	<u>10</u>	<u>0,00</u>
Banco Genial S.A		<u>1</u>	<u>0,00</u>	<u>26</u>	<u>0,00</u>
Aplicações financeiras		<u>7.750</u>	<u>1,13</u>	<u>11.614</u>	<u>1,69</u>
Cotas de fundos de investimento	4	<u>7.750</u>	<u>1,13</u>	<u>11.614</u>	<u>1,69</u>
Valores a receber		<u>3.974</u>	<u>0,58</u>	<u>3.857</u>	<u>0,56</u>
Alugueis a receber	6	<u>3.973</u>	<u>0,58</u>	<u>3.856</u>	<u>0,56</u>
Despesas antecipadas		<u>1</u>	<u>0,00</u>	<u>1</u>	<u>0,00</u>
Não circulante		<u>681.850</u>	<u>99,18</u>	<u>678.680</u>	<u>98,72</u>
Propriedade para Investimento		<u>681.850</u>	<u>99,18</u>	<u>678.680</u>	<u>98,72</u>
Imoveis acabados	7	<u>681.850</u>	<u>99,18</u>	<u>678.680</u>	<u>98,72</u>
Total do ativo		<u>693.584</u>	<u>100,89</u>	<u>694.187</u>	<u>100,97</u>
Passivo					
Circulante		<u>7.277</u>	<u>1,06</u>	<u>6.692</u>	<u>0,97</u>
Rendimentos a distribuir	9	<u>3.718</u>	<u>0,54</u>	<u>3.525</u>	<u>0,51</u>
Rendimentos a distribuir - períodos anteriores	9	<u>3.499</u>	<u>0,51</u>	<u>3.114</u>	<u>0,45</u>
Taxa de administração a pagar	13	<u>60</u>	<u>0,01</u>	<u>53</u>	<u>0,01</u>
Total do passivo		<u>7.277</u>	<u>1,06</u>	<u>6.692</u>	<u>0,97</u>
Patrimônio líquido	10	<u>686.307</u>	<u>99,83</u>	<u>687.495</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas		<u>37.995</u>	<u>5,53</u>	<u>37.995</u>	<u>5,53</u>
Lucros acumulados		<u>648.312</u>	<u>94,30</u>	<u>649.500</u>	<u>94,47</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>693.584</u>	<u>100,89</u>	<u>694.187</u>	<u>100,97</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte**CNPJ: 17.025.970/0001-44****Administrado por Banco Genial S.A****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais)**

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	6	46.740	45.011
Ajuste ao valor justo	7	3.170	53.010
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>49.910</u>	<u>98.021</u>
Outros ativos financeiros		<u>1.496</u>	<u>1.102</u>
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		1.496	1.102
Outras receitas/despesas		<u>(1.376)</u>	<u>(787)</u>
Taxa de administração	8/13	(689)	(640)
Taxa de fiscalização		(51)	(40)
Auditoria e custódia		(34)	(43)
Taxa de consultoria		(401)	-
Outras receitas/despesas		(201)	(64)
Resultado líquido do exercício		<u>50.030</u>	<u>98.336</u>
Quantidade de cotas		<u>41.494.533</u>	<u>41.494.533</u>
Resultado líquido por cota – R\$		<u>1,21</u>	<u>2,37</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte

CNPJ: 17.025.970/0001-44

Administrado por Banco Genial S.A

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração das mutações no patrimônio líquido para os exercícios findos em 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>37.995</u>	<u>596.784</u>	<u>634.779</u>
Resultado do exercício		-	98.336	98.336
Rendimentos distribuídos no exercício		-	(45.620)	(45.620)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		<u>37.995</u>	<u>649.500</u>	<u>687.495</u>
Resultado do exercício		-	50.030	50.030
Rendimentos distribuídos no exercício		-	(51.218)	(51.218)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		<u>37.995</u>	<u>648.312</u>	<u>686.307</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte
CNPJ: 17.025.970/0001-44
Administrado por Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto nos exercícios findos em 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	50.030	98.336
Ajuste a valor justo propriedades para investimento	(3.170)	(53.010)
Contas a receber - aluguéis	(117)	(158)
Contas a pagar - taxa de administração	(7)	-
Outros valores	68	-
Caixa líquido das atividades operacionais	46.804	45.168
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(50.694)	(45.232)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(50.694)	(45.232)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.890)	(64)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	11.649	11.713
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7.759	11.649

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A ("Administradora"), foi constituído em 02 de outubro de 2012, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração até 31 de dezembro de 2043, tendo iniciado suas operações em 10 de setembro de 2013.

O Fundo foi constituído em uma única Classe de Cotas, nos termos da Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175 de 2022.

Para fins da Resolução CVM nº 175/22, todas as referências ao Fundo nestas Demonstrações Financeiras serão entendidas como referências à única Classe de Cotas constituída.

O Fundo objetiva formar patrimônio mediante imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais ou vagas de garagem. Conforme regulamento, o Fundo tem como objeto a: (i) aquisição e a gestão patrimonial de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) direitos reais sobre imóveis, incluindo direito de uso de superfície; e (iii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, podendo, inclusive, aliená-los, observando-se as formalidades estabelecidas no regulamento cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Em 10 de setembro de 2013 ocorreu a primeira emissão de cotas do Fundo composta por 41.494.533 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada. A Acordo Participações S.A., controladora da Acordo Administração e Locação de Imóveis S.A., integralizou a totalidade das cotas com 56.480.206 ações da Acordo Administração e Locação de Imóveis S.A.

A gestão da carteira da Fundo compete ao Banco Genial S.A.

O Fundo é destinado a pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, independentemente do fato de serem considerados investidores qualificados, nos casos de ofertas públicas realizadas de acordo com a Instrução CVM nº 400. Na hipótese de distribuição com esforços restritos de colocação, a subscrição ou aquisição das quotas deverá ser realizada por investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476.

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, este está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores, sob código NVHO11, no entanto, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve negociação das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A.").

2. Apresentação das demonstrações contábeis

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento financeiros, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (“COFI”) e as orientações emanadas da CVM.

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

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

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações contábeis do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos 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 do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado, são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. 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. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Propriedades para Investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais

com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício ou período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Provisões e 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

f) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía como caixa e equivalente de caixa o montante de R\$ 7.759, sendo R\$ 7.750 classificados como “Cotas de fundos de investimentos” e R\$ 9 em “Disponibilidades – Banco Bradesco S.A.” e R\$ 1 em “Disponibilidades – Banco Genial S.A.”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía como caixa e equivalente de caixa o montante de R\$ 11.649, sendo R\$ 11.614 classificados como “Cotas de fundos de investimentos” e R\$ 10 em “Disponibilidades – Banco Bradesco S.A.” e R\$26 em “Disponibilidades – Banco Genial S.A.”.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado 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 nas notas 3(a) e 3(b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.
- II) Os instrumentos financeiros seguem a seguinte hierarquia de valor justo:
 - Nível 1 - Cotações de preços observáveis em mercados ativos para o referido instrumento financeiro.
 - Nível 2 - Cotações de preços observáveis em mercados ativos para instrumentos financeiros similares ou cotação de preço obtida por modelo de precificação nos quais os parâmetros significativos utilizados são observáveis em mercados ativos.
 - Nível 3 - Cotação de preço obtida através de modelos de precificação nos quais os parâmetros significativos utilizados não são observáveis em mercados ativos.
- III) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3(c), 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 7.

h) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são classificadas como para negociação e são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

4. Aplicações financeiras

Composição por montante, categoria, vencimento e valor de mercado em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

2025				
Títulos para negociação	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado	Nível
Sem vencimento				
Cotas de fundos de investimento (i)	95.107	7.592	7.750	2
		7.592	7.750	

2024				
Títulos para negociação	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado	Nível
Sem vencimento				
Cotas de fundos de investimento (i)	570.511	9.103	11.614	2
		9.103	11.614	

- (i) Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A. e Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A.

5. Gerenciamento de riscos

Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a

negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse, quando houver, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, conseqüentemente, a performance das Classes

como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

6. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativos a locação do Complexo Hospitalar São Luiz - ITAIM. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2025 e 2024, recebidos em janeiro de 2025 e 2024, respectivamente.

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	3.973	3.856

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência, possuindo baixo índice de inadimplência. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, com base na análise da administradora, não houve necessidade de registro de provisão para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	46.740	45.011

7. Propriedades para Investimento

(a) Complexo hospitalar

O Fundo tem como empreendimento o Complexo Hospitalar São Luiz - ITAIM, composto pelos 7 imóveis descritos abaixo, registrado em nome do Fundo, conforme RGIs registrados em 3 de março de 2016, locado para a Rede D'or São Luiz.

- i. Prédio para residência, de dois pavimentos, situado à Rua Desembargador Aguiar Valim, n. 56, 28º sub-distrito Jardim Paulista, bairro de Vila Nova Conceição, e seu respectivo terreno com as características e confrontações seguintes: mede 10,0ms. de frente para a referida Rua Desembargador Aguiar Valim, por 28,50 ms. da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, 28,60ms. pelo lado direito, e igualmente 10,00ms na linha dos fundos, perfazendo a área total de 285,50ms², confrontando do lado direito de quem de dentro do terreno olha para o logradouro com Carlos Klinkert, do lado esquerdo com o prédio n. 46 da rua Desembargador Aguiar Valim, de propriedade de Alfredo Klinkert Junior e nos fundos , com quem de direito, ou sucessores desses confrontantes, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 3171 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.000-5;
- ii. Casa residencial e seu respectivo terreno, à Rua Desembargador Valim, 46, no 28º sub-distrito Jardim Paulista, localizada do lado par de quem da Avenida Santo Amaro, entre na referida Rua Desembargador Valim ou Desembargador Aguiar Valim, medindo 10ms de frente para a referida rua, com igual largura nos fundos, medindo da frente aos fundos, mais ou menos 28,50ms., perfazendo a área aproximada de 285,00m², confrontando do lado direito com o prédio número 56, de Wardy Soares Justiniano dos Santos, do lado esquerdo com terreno dos fundos do prédio 764 da Av. Santo Amaro, de propriedade de Alfredo Klinkert Junior e nos fundos com o Hospital São Luiz, pela entrada pela rua Ministro Jesuíno Cardoso, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 16.885 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0004-9;
- iii. Casa sob n. 66 e que tem frente para a Rua Desembargador Aguiar Vallim, no 28º sub-distrito - Jardim Paulista, cujo terreno mede 10,0ms. de frente para a mencionada Rua Desembargador Aguiar Vallim; igual largura nos fundos, por 28,50ms. Do lado esquerdo, visto da rua, e 28,70ms. do lado direito, encerrando a área de 286,50ms²., confinando de um lado com Alfredo Klinkert Junior; de outro, com o remanescente do terreno; e nos fundos com Alberto Desiderio Gonzalo de Freitas, distando o terreno 52,60ms. do alinhamento da Avenida da Santo Amaro, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 98.696 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0006-5;
- iv. Prédio residencial situado na Rua Desembargador Aguiar Vallim, n. 76, no 28º. Sub-distrito - Jardim Paulista, correspondendo o terreno (lote 4 - quadra 8), a uma área de 287,50ms², distando 62,60ms. do alinhamento da Avenida Santo Amaro, medindo 10,00ms. de frente para a Rua Desembargador Aguiar Vallim, 28,70ms. da frente aos fundos de lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua, onde confina com o prédio de n. 66; 28,80ms. do lado direito onde confronta com o prédio de n. 86, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando com o prédio de n. 95 da Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 82.928 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0007-3;

- v. Prédio residencial assobradado e seu respectivo terreno, situado à Rua Desembargador Aguiar Vallim, n. 92, no 28º. Sub-distrito - Jardim Paulista, medindo o terreno que corresponde ao lote n. 5 da quadra B de planta aprovada pelo Departamento de Urbanismo da Prefeitura de São Paulo, 10,00ms de frente para a citada Rua Desembargador Aguiar Vallim, a partir de 72,60ms. da esquina da Avenida Santo Amaro, 28,80ms. da frente aos fundos do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a rua, confinando com Antonio Gonçalves da Cruz e sua mulher, 28,90ms. do lado direito confinando também com Antonio Gonçalves da Cruz e sua mulher, tendo nos fundos a mesma largura da frente, onde confina com quem de direito, encerrando uma área de 288,50ms², registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 46.322 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0008-1;
- vi. Prédio n. 98 da Rua Desembargador Aguiar Vallim, situado no 28º. sub-distrito Jardim Paulista, consistente em casa residencial e respectivo terreno (lote n. 6 da quadra “B”), com 10,00ms de frente; 29,00ms da frente aos fundos de um lado; 28,90ms do outro e 10,00ms nos fundos, de forma regular e área de 289,50m², confinando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua com o prédio n. 92, do lado esquerdo com o prédio n. 104, ambos da Rua Desembargador Aguiar Vallim, e nos fundos com o prédio n. 143 da Rua Ministro Jesuíno Cardoso, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 2.895 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0009;
- vii. Prédios e respectivos terrenos situados na Avenida Santo Amaro, 734 e Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, ns. 95, 125, 131, 135, 137, 143 e 157, no 28º. Subdistrito-Jardim Paulista, tendo o terreno a seguinte descrição: tem início no ponto 1, localizado no alinhamento predial direito da Av. Santo Amaro, junto a divisa com o imóvel de n. 722. Do ponto1, segue com azimute de 210º04’04” e distância de 16,63ms até o ponto 4; deste ponto, segue com azimute de 271º.41’27” e distância de 27,01ms até o ponto 5, deste ponto, deflete à direita e segue com azimute de 357º.36’51” e distância de 0,17ms até o ponto de 6; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimute de 274º.29’01” e distância de 1,14ms até o ponto 7. do ponto 3 ao ponto 7 confronta com o imóvel de n. 764 da Av. Santo Amaro. Do ponto 7, segue com azimute de 273º.13’18 e distância de 3,35ms até o ponto 8; deste ponto segue com azimute de 269º.08’01” e distância de 6,68ms até o ponto 9. Do ponto 7 ao ponto 9, confronta com os fundos do imóvel de n. 46 da Rua Desembargador Aguiar Valim. Do ponto 9, segue confrontando com o imóvel de n. 56 da Rua Desembargador Aguiar Valim, com azimute de 271º.20’15” e distância de 9,98ms até o ponto 10; deste ponto, deflete à direita e segue com azimute 01º.16’49” e distância de 0,20ms até o ponto 11; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimute de 271º.16’49” e distância de 8,68ms até o ponto 12; deste ponto segue com azimute de 269º.35’12” e distância de 8,04ms até o ponto 13; deste ponto segue com azimute de 272º.54’19” e distância de 3,33ms até o ponto 14. Do ponto 10 ao 14, confronta com o fundo dos imóveis de n. 66 e 76 da Rua Desembargador Aguiar Valim. Do ponto 14 segue confrontando com o fundo do imóvel n. 92 da Rua Desembargador Aguiar Valim, com azimute de 270º.15’03” e distância de 9,60ms até o ponto 15; deste ponto, segue com azimute de 271º.28’36” e distância de 18,94ms até o ponto 16, confrontando com o fundo dos imóveis de n. 98 e 104 da Rua Desembargador Aguiar Valim. Do ponto 16, deflete à direita e segue com azimute de 359º.04’51” e distância de 39,33ms até o ponto 17, confrontando com o imóvel de n. 165 da Rua Alceu de Campos Rodrigues. Do ponto 17, deflete à direita e segue com frente para a rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, com azimute de 88º.50’04” e distância de 97,55ms até o ponto 18. Do ponto 18, deflete à direita e segue com azimute de 186º.07’36” e distância de 14,41 até o ponto 19; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimute de 95º.44’06 e distância de 32,89ms até o ponto 1, início da presente descrição. Do ponto 18 ao ponto 1, confronta com o

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

imóvel de ns. 714 e 722 da Av. Santo Amaro, o perímetro encerra uma área de 4.676,79m². O prédio situado à Avenida Santo Amaro n. 734, encerra a área construída de 1.191,00m² e o prédio situado à rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues n. 95 encerra a área de 5.191,86m², registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 114.483 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0166-6.

O Fundo e a Rede D'or São Luiz possuem firmado Instrumento Participar de Contrato Locação Comercial. Em terceiro aditivo de 11 de outubro de 2017 foi firmada a prorrogação do prazo de vigência do mesmo para até 30 de abril de 2028 e a redução do valor do aluguel em 7%, passando a ser cobrado pelo Fundo o valor de R\$ 2.315, desde a competência de setembro de 2017, com vencimento em outubro de 2017, passando a data-base do reajuste anual para o mês de setembro, pagando em outubro.

(b) Valor justo

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 681.850 (R\$ 678.680 em 2024) e está suportado por laudo de avaliação elaborado em 23 de dezembro de 2024 pela empresa Binswanger Brazil ("Avaliadora") e aprovado pela administração. A Binswanger Brazil tornou-se, desde sua fundação em 1931, nos Estados Unidos, uma das principais consultorias imobiliárias do mundo, oferecendo soluções excepcionais para clientes corporativos em diversos países. Esse olhar e energia caracterizaram a empresa ao longo de sua história, e a trouxeram ao Brasil há mais de duas décadas, parceira estratégica de clientes corporativos em todo o território nacional e exterior, a Binswanger Brazil conta com time experiente de consultores multidisciplinares e uma das estruturas imobiliárias mais completas em operação no país. O laudo foi estimado por meio da utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado disponíveis à data de avaliação do laudo. Foi utilizado o método de capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado de forma a determinar o valor de venda do ativo. Em 31 de dezembro de 2025, o fluxo de caixa futuro no hospital São Luiz foi descontado a valor presente a taxa de 9,00% ao ano (2024 – 8,50% ao ano) a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. E a taxa de cap rate utilizada foi de 8,75% ao ano (2024 – 8,50% ao ano). O período de análise utilizado foi de 120 meses.

A movimentação ocorrida nas propriedades para investimento segue abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	625.670
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	53.010
Saldo em 31 de dezembro de 2024	678.680
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	3.170
Saldo em 31 de dezembro de 2025	681.850

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve despesas de manutenção e reparo nos imóveis.

8. Taxa de administração

A Administradora e os demais prestadores de serviços de administração do Fundo receberão, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, taxa de administração equivalente a 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sem prejuízo da remuneração fixa mensal destinada à Administradora de R\$ 15 a ser corrigida anualmente pela variação do IGPM - Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir de 1º de junho de 2014.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2025 foi de R\$ 689 (R\$ 640 em 2024).

9. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, pode ser assim demonstradas:

	2025	2024
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	51.528	99.269
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.497)	(933)
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	50.030	98.336
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(8.639)	(57.969)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	60	53
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	3.856	3.958
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(53)	(46)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	45.778	44.332
Rendimentos declarados	51.217	42.116
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	111,88%	95,00%
Rendimentos pagos referentes ao exercício anterior	3.525	3.487
Rendimentos pagos referentes ao exercício vigente	47.806	38.591
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	3.411	3.525
Rendimentos a distribuir - períodos anteriores (*)	384	344
Rendimentos distribuídos reserva acumulada	5.439	3.500

(*) O Fundo possui cotistas com irregularidades cadastrais que impedem que a Administradora efetue pagamento aos mesmos dos valores apurados das distribuições. Os saldos das distribuições acumuladas apuradas e não pagas a esses cotistas, no montante de R\$ 384 (R\$ 344 em 2024), está sendo reconhecido na rubrica “Rendimentos a Distribuir - Períodos Anteriores”.

10. Patrimônio líquido

As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de:

- Oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e suas alterações, ou;
- Oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da ICVM nº 472/08, conforme previsto em respectivo suplemento.

a) Da subscrição das cotas

Nos termos de cada suplemento, as cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta pública de distribuição de cotas, poderá ser admitida a subscrição parcial, observado que as cotas que não forem subscritas até a data de encerramento de cada oferta serão canceladas pelo Administrador, o suplemento estabelecerá um montante mínimo a ser subscrito no âmbito de cada oferta.

b) Amortização das cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Quando da liquidação do Fundo, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional.

c) Resgate das cotas

As cotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, está composto por 41.494.533 cotas totalizando R\$ 37.995, totalmente integralizadas.

d) Reservas para contingências

De acordo com o regulamento do Fundo, é permitida a constituição mensal de Reserva de Contingência de 1% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Não foram constituídas reservas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

e) Das cotas/cotistas

As cotas do Fundo corresponderam a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e tem a forma nominativa e escritural.

Os cotistas do Fundo não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis integrantes do Fundo ou da Instituição Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, bem como no artigo 9º da ICVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

f) Rentabilidade acumulada nos exercícios

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro de 2025	689.457	16,5396	41.495	0,17
31 de dezembro de 2024	637.686	16,5683	41.495	8,31

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

11. Negociação das Cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve negociação das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”)

12. Tributação

a) Fundo

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b) Cotista

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também se sujeitam à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem

direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

13. Partes relacionadas

a. Despesas e saldos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram realizadas as seguintes operações com partes relacionadas:

Transações	31/12/2025	31/12/2024
Saldo disponibilidade – Banco Genial S.A.	1	26
Taxa de administração a pagar	60	53
Despesa com taxa de administração	689	640

14. Serviços de tesouraria e custódia

O serviço de tesouraria e escrituração/custódia do Fundo é prestado pela própria Administradora.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em conformidade com a Instrução nº 162/22 da CVM, o Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis, que não seja o de auditoria das demonstrações contábeis.

16. Demandas judiciais

Em exercícios anteriores, o Fundo figurava como autor de ação judicial visando à anulação do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), decorrente da integralização de seu capital por meio de imóveis recebidos na liquidação dos ativos da companhia Acordo ADM e Locação de Imóveis S.A., conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de setembro de 2013.

O Processo Judicial foi iniciado em 08 de junho de 2020 em face da Prefeitura do Município de São Paulo, com o objetivo de (i) reconhecer a ilegalidade e inconstitucionalidade da utilização do valor venal de referência como base de cálculo do ITBI, pleiteando a adoção do valor venal ou de mercado, e (ii) subsidiariamente, afastar a incidência de encargos moratórios. Em função da avaliação de risco de perda classificada como possível, não houve constituição de provisão para contingências à época. Em observância do grau de risco (perda possível até o limite do ITBI devido – base de cálculo para fins do IPTU e perda com viés possível-remoto quanto ao montante excedente), os valores referentes à Ação não foram provisionados.

No curso do processo, houve decisão favorável ao Fundo em segunda instância, posteriormente mantida com o trânsito em julgado do acórdão em 27 de fevereiro de 2025, com decisão definitiva favorável no Superior Tribunal de Justiça. Em decorrência, foi determinado o cancelamento da Dívida Ativa, culminando na extinção da respectiva execução fiscal em 30 de junho de 2025.

O Fundo está pleiteando, em fase de execução de sentença, o reembolso das despesas incorridas para anular a cobrança do ITBI. A sentença que declarou a nulidade do imposto determinou expressamente que o Fundo fosse ressarcido, motivo pelo qual permanece em curso a ação de execução, no montante de aproximadamente R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

17. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à CVM e a B3 S.A.

18. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

19. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de outubro de 2025, foi deliberado distribuição extraordinária de resultado financeiro da Classe, apurado conforme segue:

- i) R\$ 4.443.121,65, referente ao lucro apurado pelo regime de caixa acumulado de semestres anteriores, não distribuído previamente, e que corresponde à parcela de até 5% de retenção permitida pela legislação vigente (art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93), conforme orientação da CVM;
- ii) R\$ 3.356.878,35, referente ao lucro apurado pelo regime de caixa apurado no 2º semestre de 2025, decorrente do resgate de aplicação financeira realizado no período. Valor total da distribuição extraordinária: R\$ 7.800.000,00.

20. Informações adicionais

a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

21. Eventos subsequentes

O Administrador não possui conhecimentos de eventos subsequentes até a data de emissão das demonstrações financeiras.

* * *

Cintia Sant'ana de Oliveira
Diretora
CPF: 026.654.557-22

Gabrielle Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4