Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 63.759.978/0001-51

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025
(não auditada)

NÃO AUDITADA

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.759.978/0001-51

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R$)

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

		2025	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**379.190**	**100,04**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**10.186**	**2,68**
Cotas de fundos de investimento financeiro		**10.186**	**2,68**
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.F.		2.547	0,67
Daycoval Títulos Públicos VI F.I.F.		2.547	0,67
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		2.546	0,67
Daycoval Títulos Públicos II F.I.F.		2.546	0,67
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**369.004**	**97,36**
Instrumentos financeiros de renda fixa	5.2	**165.636**	**43,70**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		165.636	43,70
Outros valores e bens		**203.368**	**53,66**
Valores de imóveis a receber	6.1	203.368	53,66
Vendas de cotas de fundo de investimento imobiliário a receber	5.1		-
Ajuste de cotas	5.1	-	-
Total do ativo		**379.190**	**100,04**
Passivo			
Circulante		**168**	**0,04**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**168**	**0,04**
Provisões		**168**	**0,04**
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**21**	14	-
Demais valores		154	0,04
Total do passivo		**168**	**0,04**
Patrimônio líquido	**10**	**379.022**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**379.190**	**100,04**

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NÃO AUDITADA

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.759.978/0001-51

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para o período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2025
Resultados		**1.488**
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária	**5 / 6**	**904**
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5.2	904
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**584**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		584
Encargos	**16**	**(2.467)**
Despesas da Administração	**15**	**(15)**
Remuneração da Administração	(a)	(9)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(b)	(6)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(1.080)**
Consultoria jurídica		(886)
Avaliações e laudos		(160)
Distribuição		(35)
Despesas diversas		**(1.149)**
Outras despesas administrativas		(1.149)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(223)**
Taxa de fiscalização CVM		(205)
Taxa ANBIMA		(18)
Resultado líquido do exercício		**(978)**
Quantidade de cotas	**9**	*38.000.000,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(0,0257)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NÃO AUDITADA

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.759.978/0001-51
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 29 de outubro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

		Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2024		**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	380.000	-	**380.000**
Resultado líquido do exercício		-	(978)	**(978)**
Em 31 de dezembro de 2025		**380.000**	**(978)**	**379.022**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NÃO AUDITADA

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.759.978/0001-51
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa

Para o período de 28 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	584
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(18)
(-) Pagamento de taxa de distribuição		(35)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(886)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(205)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(160)
(-) Pagamento de taxa de administração		(1)
(-) Pagamento de despesas cartorárias		(994)
(-) Pagamento de imposto predial e territorial urbano (IPTU)		(203.368)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(205.082)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5 / 6**	
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	5.2	111.974
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5.2	281
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	5.2	(276.986)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(164.731)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**8 / 12**	
(+) Integralização de cotas	8 (a)	380.000
Caixa líquido das atividades de financiamento		**380.000**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**10.186**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**4**	10.186
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**10.186**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NÃO AUDITADA

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.759.978/0001-51
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 25 de novembro de 2025 (data de início das atividades da classe) a 31 de dezembro de 2025.
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Guardian Oportunidade Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 21 de novembro de 2025, sob a forma de condomínio de natureza especial, e iniciou suas atividades em 28 de novembro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 e alterações posteriores.

A Classe Única De Responsabilidade Limitada Do Guardian Oportunidade Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem como objetivo auferir rendimentos e ganho de capital, por meio do investimento em quotas ou ações de SPEs que tenham como objeto o investimento em empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos, em desenvolvimento, prontos ou construídos, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield ou brownfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para a exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico" na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54- A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, por meio da aquisição de quaisquer um dos Ativos-Alvo.

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

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Guardian Gestora Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde o início de suas atividades, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 30 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

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

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

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro,

levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário".

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

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

e) Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Obrigações por securitização de operações compromissadas (CRI)**

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

As valorizações, desvalorizações e apropriações das obrigações com operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com operações compromissadas (CRI) constituídas".

f) Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

g) Outros ativos e passivos

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

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

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

h) Reconhecimento de receitas e despesas

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

i) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa no período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da classe) a 31 de dezembro de 2025:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	0
Cotas de fundo de investimento (**)	1,6862	1.510.319,8164	2.547
Cotas de fundo de investimento (***)	1,6824	1.513.700,9355	2.547
Cotas de fundo de investimento (****)	1.7535,75	1.467,2501	2.546
Cotas de fundo de investimento (*****)	1.733,68	1.468,9980	2.546
Total		**3.026.957,00**	**10.186**

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe não possui o montante representado por depósitos à vista;
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Financeiro Curto Prazo inscrito no CNPJ/MF nº 36.771.728/0001-64. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

(***) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento Financeiro Curto Prazo inscrito no CNPJ/MF nº 36.954.526/0001-58. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.
(****) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro Curto Prazo inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.
(*****) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos II Fundo de Investimento Financeiro Curto Prazo inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.859/0001-04. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 584 (R$ 0 em 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

- ***Descrições dos investimentos***

Em 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da classe) a 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2025		
Código B3	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
25F3429327	IPCA + 7,7%	26/06/2025	09/12/2044	2	104	N/A	(a)	-	(i); (ii) e (ix)	53.053	46.973	12,39
23G1511349	IPCA + 7,5%	12/07/2023	13/03/2029	única	147	N/A	(h)	(g)	(i)	38.400	27.475	7,25
24L1853110	IPCA + 7,75%	10/12/2024	09/04/2035	única	47	N/A	(b)	(g)	(i)	21.349	22.178	5,85
23I1696564	IPCA + 7,5%	19/09/2023	24/09/2035	única	174	N/A	(h)	(d)	(i); (ii) e (viii)	15.580	16.874	4,45
21I0221466	IPCA + 6,5%	08/09/2021	16/09/2030	351	4	N/A	(e)	(a)	(i); (ii)	12.000	11731	3,09
21J0043571	IPCA + 5,93%	01/10/2021	15/03/2040	1	1	N/A	(g)	(c)	(i); (ii) e (iii)	17.682	11.982	2,95
25F2094673	CDI + 2,5%	13/06/2025	06/09/2035	única	51	N/A	(b)	(c)	(i); (ii)	11.570	11.183	2,95
20G0800227	IPCA + 5%	22/07/2020	19/07/2032	236	1	N/A	(h)	(a)	(i); (ii)	9.290.000	7.903	2,08
19G0228153	IPCA + 6%	17/07/2019	26/07/2034	148	1	N/A	(c)	(d)	(i); (xi) e (v)	10.433	5.320	1,40
19L0823309	IPCA + 6,25%	12/12/2019	12/12/2034	181	1	N/A	(c)	(g)	(i); (ii)	4.579	4.237	1,11
21C0662763	IPCA + 6%	12/03/2021	06/03/2036	224	4	N/A	(e)	(c)	(i); (ii) e (iii)	678	569	0,15
										9.475.324	**165.636**	**43,70**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 25 de novembro de 2025 (data de início das atividades da classe) a 31 de dezembro de 2025.
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Companhia Provincia de Securitização	(a) Contrato de compra e venda de imóveis	(i) Alienação fiduciária de Imóveis	(viii) Coobrigação
(b) Bari Securitizadora S.A.	(b) Contrato de locação de imóveis	(ii) Cessão fiduciária de recebíveis futuros	(ix) Seguro patrimonial
(c) Habitasec Securitizadora S.A.	(c) Cédula de crédito bancário (CCB)	(iii) Fundo de reservas	(x) Cessão fiduciária dos contratos de locação
(d) Isec Securitizadora S.A.	(d) Debêntures	(iv) Fundo de despesas	(xi) Alienação fiduciária das unidades autônomas
(e) Riza Securitizadora S.A.	(e) Cédula de crédito imobiliário (CCI)	(v) Alienação fiduciária de cotas	(xii) Regime fiduciário e patrimônio separado
(f) RB Sec Companhia de Securitização	(f) Notas comerciais (NC)	(vi) Promessa de cessão fiduciária	(xiii) Aval
(g) True Securitizadora S.A.	(g) Locação	(vii) Fiança bancária	(xiv) Alienação fiduciária de outros
(h) Opea Securitizadora S.A.			
(i) Leverage Companhia Securitizadora			

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da classe) a 31 de dezembro de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 904 .

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025
Saldo inicial	**0**
Aquisições	276.986
Vendas	(111.974)
Recebimento de juros	281
Juros a receber	-
Resultados	904
Saldo final	**165.636**

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da classe) em 31 de dezembro de 2025, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

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

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

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de

qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

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

Risco de crédito: os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

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

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

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

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

Gerenciamento de riscos

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

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do regulamento.

a) Emissão de cotas

O patrimônio inicial da Classe será formado pelas cotas representativas da primeira emissão da Classe de até 2.000 (dois milhões) cotas, no valor de R$ 10,00 (dez reais) cada, perfazendo o montante total de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nesta cláusula 6ª, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora Tática, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma da cláusula 6.4 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas da Classe, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exclusivamente junto à instituição escrituradora das Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem. A critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência exclusivamente junto à instituição escrituradora das Cotas, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação e da instituição escrituradora das Cotas.

Não haverá limites máximos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

Durante o período de 28 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, foram emitidas e subscritas 38.000,00 novas cotas, correspondente ao montante de R$ 380.000.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deve assinar **(a)** o boletim de subscrição ou o documento de aceitação da oferta aplicável; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor autorizado.

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

c) Amortização de cotas

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

Durante o período de 28 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

9. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

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

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

	2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio Liquido**
Única	38.000,0000	379.022
Total	**38.000,0000**	**379.022**

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos último período:

Data	**Patrimônio líquido médio**	**Valor da Cota**	**Rentabilidade da Classe**
		R$	*%*
Período de 29 de outubro a 31 dezembro de 2025 (*)	185.971	9,97425	15.16

(*) Data de início das atividades da Classe.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

11. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

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

Durante o período de 28 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve distribuição de resultados.

12. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis e custódia de ativos financeiros, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração descrita abaixo, com mínimo mensal de R$ 8,50 (oito mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo

certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Pelos serviços de administração do Fundo, a Classe pagará ao Administrador a taxa de administração equivalente a:

Patrimônio líquido	Taxa de administração
Até R$ 500.000,00	0,12%
De 500.000,00 até 1 bilhão	0,10%
A partir de R$ 1 bilhão	0,07%

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 28 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 9 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

Será devida pela Classe ao custodiante uma taxa descrita abaixo, com mínimo mensal de R$ 3,50 (três mil e quinhentos reais), pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Patrimônio líquido	Taxa de cust[odia
Até R$ 500.000,00	0,03%
De 500.000,00 até 1 bilhão	0,0,3%
A partir de R$ 1 bilhão	0,02%

Durante os 18 (dezoito) primeiros meses, a Taxa de Administração será equivalente ao Mínimo Mensal de R$ 8,5 (oito mil e quinhentos reais), independentemente do Valor Contábil do Patrimônio Líquido (ou Valor de Mercado da Classe).

No período de 28 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 6 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria e Custódia" na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Será devida pela Classe à Gestora uma taxa de gestão correspondente a R$ 100 (cem reais) ("Taxa de Gestão"), sendo certo que esse valor será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A remuneração citada acima é calculada e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa, e é paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 28 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R$ 0,1 e encontra-se e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

d) Taxa de performance

Não será devida taxa de performance.

e) Demais taxas

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

14. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no período de 28 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 185.971, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio
Consultoria jurídica	(886)	(0,48)
Remuneração da Administração	(9)	-
Remuneração da Controladoria e Custódia	(6)	-
Distribuição	(35)	(0,02)
Taxa de fiscalização CVM	(205)	(0,11)
Outras despesas administrativas	(1.149)	(0,62)
Taxa ANBIMA	(18)	(0,01)
Avaliações e laudos	(160)	(0,09)
Total	**(2.467)**	**(1,33)**

15. Divulgação de informações

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

16. Legislação tributária

- **Fundo**

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

ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

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

I - Pessoa física:

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

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

- **Cotista**

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

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

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

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

17. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

18. Transações com partes relacionadas

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

b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 7. As despesas registradas durante o período de 28 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.

c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto a Guardian Gestora Ltda., no montante de R$ 7. As despesas registradas durante o período de 28 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de gestão, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.

19. Atos societários

Conforme ata da assembleia especial extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2025, foi deliberada e aprovada: a) a aprovação da emissão de até 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe Única do Fundo ("2ª Emissão"), todas da Subclasse B ("Cotas B" ou "Cotas da 2ª Emissão", respectivamente), sendo que a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 2ª Emissão será realizada pelos atuais Cotistas do Fundo pelo preço de emissão equivalente a R$ 10,00 (dez reais) por cada Cota da 2ª Emissão, totalizando o montante de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais); b) autorização para que a Administradora e a Gestora, conforme aplicável, pratiquem todos os atos necessários à implementação das matérias deliberadas acima, caso aprovadas.

20. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores,

que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

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