Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ 45.063.985/0001-32)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Ao:
Cotista e Administrador do
Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado por Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento

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

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

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

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

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

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2026.



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

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

ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 45.063.985/0001-32
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

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

		2025		2024	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**165.434**	**39,51**	**276.970**	**58,92**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**20.886**	**4,99**	**43.558**	**9,27**
Disponibilidades		**1**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		**20.885**	**4,99**	**43.557**	**9,27**
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.R.F.		20.885	4,99	43.557	9,27
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5/6**	**144.547**	**34,52**	**233.412**	**49,65**
Instrumentos financeiros de renda fixa	5	**57.315**	**13,69**	**65.576**	**13,95**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		57.315	13,69	65.576	13,95
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	**84.915**	**20,28**	**-**	**-**
Corporate Office Properties FII - CPOF11		26.257	6,27	-	-
Capitânia HBC Renda Urbana - CPUR11		58.658	14,01	-	-
Outros valores		**2.317**	**0,55**	**167.836**	**35,70**
Outros valores a receber		116	0,02	93.974	19,99
Vendas a receber (cotas de fundo de investimento imobiliário)	6	2.201	0,53	66.661	14,18
Vendas a receber (participações societárias)		-	-	7.201	1,53
Outros valores e bens		**1**	**-**	**-**	**-**
Outros valores		**1**	**-**	**-**	**-**
Despesas diferidas		1	-	-	-
Não circulante		**658.549**	**157,32**	**928.350**	**197,50**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**6**	**658.549**	**157,32**	**928.350**	**197,50**
Propriedades para investimento		**528.961**	**126,36**	**928.350**	**197,50**
Imóveis	6.1 / 6.2	528.961	126,36	928.350	197,50
Outros valores		**129.588**	**30,96**	**-**	**-**
Valores a receber por venda de imóveis	6.2	129.588	30,96	-	-
Total do ativo		**823.983**	**196,83**	**1.205.320**	**256,44**
Passivo					
Circulante		**25.364**	**6,06**	**735.242**	**4,82**
Passivos financeiros de natureza imobiliária		**12.118**	**2,89**	**22.613**	**4,34**
Operações compromissadas	**7**	**12.118**	**2,89**	**20.392**	**4,34**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		12.118	2,89	20.392	4,34
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**13.246**	**3,17**	**2.221**	**0,48**
Distribuição de resultados	**13**	**13.000**	**3,11**	**2.000**	**0,43**
A distribuir		13.000	3,11	2.000	0,43
Provisões		**246**	**0,06**	**221**	**0,05**
Demais valores		192	0,05	174	0,04
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**21**	54	0,01	47	0,01
Não circulante		**379.997**	**90,77**	**712.663**	**151,62**
Passivos financeiros de natureza imobiliária		**379.997**	**90,77**	**712.663**	**151,62**
Operações compromissadas		**379.997**	**90,77**	**712.663**	**151,62**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		379.997	90,77	712.663	151,62
Total do passivo		**405.361**	**96,83**	**735.276**	**156,44**
Patrimônio líquido	**10**	**418.622**	**100,00**	**470.044**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**823.983**	**196,83**	**1.205.320**	**256,44**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 22)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 45.063.985/0001-32
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Nota	2025	2024
Resultados		**91.085**	**10.380**
Resultado com propriedades para investimento	**5 / 6**	**144.373**	**96.441**
Receita de aluguéis	**5**	69.333	63.166
Lucro na alienação da propriedade para investimento	**6.2**	57.395	-
Ajuste a valor justo	**6.2**	17.645	33.275
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária		**1.058**	**1.886**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	1.058	1.116
Resultado com desbloqueio de certificados de depósitos bancários		-	740
Resultado com aplicação em certificados de depósitos bancários		-	30
Resultado com passivos financeiros de natureza imobiliária		**(79.868)**	**(107.638)**
Resultado com aplicação em operações compromissadas (CRI)	**7**	(79.868)	(107.638)
Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	**18.207**	**5.447**
Apropriação de rendimentos		6.383	5.485
Ajuste a valor justo		3.659	(120)
Resultado na venda		8.165	82
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**7.315**	**14.244**
Resultado na venda		55.583	11.136
Ajuste a valor justo		(51.508)	(5.706)
Apropriação de rendimentos		3.240	8.814
Encargos	**16**	**(2.994)**	**(1.854)**
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(901)**	**(941)**
Taxas e emolumentos B3		(263)	(412)
Despesas cartorárias		(507)	(404)
Taxa CETIP		(85)	(91)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(30)
Taxa ANBIMA		(6)	(4)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(1.640)**	**(703)**
Auditoria externa		(76)	(223)
Avaliações e laudos		(349)	(185)
Consultoria especializada		(710)	(137)
Consultoria jurídica		(505)	(132)
Consultoria de *rating*		-	(26)
Estruturação		-	-
Despesas da Administração	**15**	**(225)**	**(178)**
Remuneração da Administração	(a)	(156)	(123)
Despesa de Controladoria	(b)	(69)	(55)
Despesas com propriedades para investimento		**(143)**	**(19)**
Administração predial		(143)	(19)
Imposto sobre a transação de bens e imóveis (ITBI)			-
Despesas diversas		**(85)**	**(13)**
Outras despesas administrativas		(85)	(13)
Resultado líquido do exercício		**88.091**	**8.526**
Quantidade de cotas	**10**	*674,9769*	*888,9769*
Resultado por cota - valor em R$		*130.509,6515*	*9.590,8004*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 45.063.985/0001-32
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

		Cotas integralizadas	Resgate/ Amortização de cotas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023		**77.001**	**-**	**(13.261)**	**138.039**	**-**	**201.779**
Integralização de cotas no exercício	**11**	509.967	-	-	-	-	**509.967**
Amortização de cotas no exercício	**11**	-	(208.000)	-	-	-	**(208.000)**
Custos na integralização de cotas	**11**	-	-	(5.111)	-	-	**(5.111)**
Resultado líquido do exercício		-	-	-	8.526	-	**8.526**
Resultado distribuído no exercício	**13**	-	-	-	-	(37.117)	**(37.117)**
Em 31 de dezembro de 2024		**586.968**	**(208.000)**	**(18.372)**	**146.565**	**(37.117)**	**470.044**
Integralização de cotas no exercício	**11**	10.011	-	-	-	-	**10.011**
Resgate de cotas no exercício	**11**	-	(93.978)	-	-	-	**(93.978)**
Resultado líquido do exercício		-	-	-	88.091	-	**88.091**
Resultado distribuído no exercício	**13**	-	-	-	-	(55.546)	**(55.546)**
Em 31 de dezembro de 2025		**596.979**	**(301.978)**	**(18.372)**	**234.656**	**(92.663)**	**418.622**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 45.063.985/0001-32
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de receitas com aluguéis		71.697	52.967
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	1.058	1.116
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(6)	(4)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria de *rating*		-	(26)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(40)	(30)
(-) Pagamento de despesas diversas		(392)	(32)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(67)	(42)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(77)	(75)
(-) Pagamento de despesa com impostos		(85)	
(-) Pagamento de taxa CETIP		(84)	(84)
(-) Pagamento de taxa de administração		(150)	(103)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(470)	(131)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(606)	(137)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(349)	(186)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(280)	(395)
(-) Pagamento de despesa com serviços cartorários e ITBI		(11.667)	(404)
(-) Pagamento de juros de operações compromissadas (CRI)	**7**	(65.625)	(34.848)
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários		2.743	10.073
Caixa líquido das atividades operacionais		**(4.400)**	**27.659**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5 / 6**		
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários		239.959	809.543
(+) Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	225.884	245.012
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	11.763	5.576
(+) Recebimento GARE		99.656	-
(+) Venda de certificados de depósitos bancários		-	793
(+) Recebimento de juros de certificados de depósitos bancários		-	13
(-) Despesas ativadas de propriedades para investimento	6.2	-	(1.925)
(-) Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	(239.895)	(310.814)
(-) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários		(227.126)	(868.725)
Caixa líquido das atividades de investimento		**110.241**	**(120.527)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Compra com revenda de operações compromissadas (CRI)		-	524.834
(-) Venda com recompra de operações compromissadas (CRI)		-	(497.985)
(-) Venda com recompra de operações compromissadas (CCI)		-	(142.374)
(-) Pagamento de juros de operações compromissadas (CCI)		-	(10.336)
(+) Emissão e integralização de cotas	**11**	10.011	509.967
(-) Custos na emissão e integralização de cotas	**11**	-	(5.111)
(-) Distribuição de rendimentos	**13**	(44.546)	(35.117)
(-) Resgates/Amortização de cotas	**11**	(93.978)	(208.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(128.513)**	**135.878**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(22.672)**	**43.010**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**4**	43.558	548
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**4**	20.886	43.558
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(22.672)**	**43.010**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 24 de março de 2022, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado e iniciou suas atividades em 04 de abril do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, especialmente o artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21 e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou **(c)** da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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 do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo 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 imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 e alterações posteriores da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde 23 de dezembro de 2024, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 6.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ Ativos financeiros 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

- **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 letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

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

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário 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 fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário".

- **Aluguéis**

Estão registrados pelos valores a vencer correspondentes aos períodos de uso pelos locatários conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidos de provisão para perdas, quando aplicável.

e) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos privados**

Os títulos privados integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos prevista na Instrução CVM nº 577/16.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em certificados de depósitos bancários".

f) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

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

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

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

g) Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Aplicações interfinanceiras de liquidez (operações compromissadas [CRI])**

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

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 aplicação em operações compromissadas (CRI)".

h) 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.

i) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo 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.

j) 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.

k) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,6863	12.401.119	20.885
Total		**12.401.119**	**20.886**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,4738	29.565.131	43.557
Total		**29.565.131**	**43.558**

(*) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 1 (mesmo valor em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Renda Fixa, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 1.054 (R$ 1.116 em 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2025		
Código CETIP	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
25L2402882	14%	17/12/2025	15/12/2028	1ª	65ª	N/A	(b)	(e)	(i); (vii)	57.000	57.314	13,69
24D0480929	IPCA + 7,25%	10/04/2024	25/05/2043	1ª	33ª	N/A	(b)	(b)	(i); (vii)	1	1	0,00
										57.001	**57.315**	**13,69**

		Datas								2024		
Código CETIP	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
24L1967186	IPCA + 8,60%	19/12/2024	21/06/2032	1ª	242ª	N/A	(a)	(e)	(i); (vii)	29.917	29.874	6,37
24I1177731	IPCA + 8,00%	01/10/2024	25/10/2044	2ª	30ª	N/A	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (vii)	8.734	8.117	1,73
20G0800227	IPCA + 5,00%	22/07/2020	19/07/2032	236ª	1ª	N/A	(g)	(a)	(i); (ii)	8.339.167	7.491	1,59
21F0211653	IPCA + 6,00%	08/06/2021	21/06/2036	213ª	1ª	N/A	(c)	(c)	(i); (iv); (x)	4.959	4.653	0,99

		Datas								2024		
Código CETIP	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
19L0823309	IPCA + 6,25%	12/12/2019	12/12/2034	181ª	1ª	N/A	(c)	(b)	(i); (ii); (iii)	4.579	4.343	0,92
20H0695880	IPCA + 5,00%	28/08/2020	10/08/2035	85ª	1ª	AA-	(b)	(b)	(i); (iii); (iv); (vii)	3.950	2.734	0,58
20F0719220	IPCA + 5,00%	30/06/2020	05/07/2045	93ª	4ª	N/A	(a)	(e)	(i); (vii)	1.921	1.933	0,41
22H1104501	CDI + 2,30%	17/08/2022	26/08/2027	1ª	8ª	N/A	(b)	(c)	(i); (iii); (iv)	5.000	1.675	0,36
21C0662763	IPCA + 6,00%	12/03/2021	06/03/2036	224ª	4ª	N/A	(a)	(c)	(i); (ii); (iii); (iv)	1.678	1.505	0,32
23I1270600	CDI + 3,50%	15/09/2023	18/09/2030	1ª	163ª	N/A	(h)	(e)	(ii); (iii); (iv)	1.000	1.008	0,21
20E0031084	IPCA + 5,75%	27/05/2020	10/05/2035	79ª	1ª	AA-	(b)	(b)	(i); (ii); (iii); (iv)	2.000	866	0,18
21C0663319	CDI + 4,00%	12/03/2021	06/03/2036	225ª	4ª	N/A	(a)	(c)	(i); (ii)	620	526	0,11
19I0739560	CDI + 2,00%	14/10/2019	18/09/2029	47ª	4ª	N/A	(a)	(d)	(i); (iii); (iv); (v);(vii)	1.350	463	0,1
22L1198360	CDI + 3,00%	14/04/2022	25/03/2042	105ª	1ª	N/A	(b)	(a)	(viii)	850	387	0,08
24D0480929	IPCA + 7,25%	10/04/2024	25/05/2043	1ª	33ª	N/A	(b)	(b)	(i); (vii)	1	1	-
										8.405.726	**65.576**	**13,95**

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Virgo Companhia 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) Planeta 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.		(vii) Fiança bancária	(xiv) Alienação fiduciária de outros
(h) Opea Securitizadora S.A.			
(i) Leverage Companhia Securitizadora			

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 7.315 (resultado negativo de R$ 14.244 em 2024).

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

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha em sua carteira cotas de fundo de investimento imobiliário no montante de R$ 84.915 (não havia posição em 2024), classificadas como títulos para negociação, descrito abaixo:

			2025		
Cotas de fundo de investimento	***Ticker***	**Segmento**	**Quantidade**	**Valor justo**	**% PL**
Corporate Office Properties FII	CPOF11	(3)	237.120	26.257	6,27
Capitânia HBC Renda Urbana	CPUR11	(1)	5.386.374	58.658	14,01
Total			**5.623.494**	**84.915**	**20,28**

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Varejo	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Corporativo
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	(7) Residencial

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 18.207 (R$ 5.447 em 2024).

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	**2025**	**2024**
Saldo inicial	**-**	**988**
Aquisições	239.895	310.814
Vendas	(225.884)	(245.012)
Recebimento de proventos	(11.763)	(5.576)
Vendas a receber	(2.201)	(66.661)
Vendas a receber py	66.661	-
Resultados	18.207	5.447
Saldo final	**84.915**	**-**

- **Aluguéis**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com aluguéis, o montante de R$ 69.333 (R$ 63.166 em 2024).

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Propriedades para investimento (imóveis)**

6.1 - Descrição dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo possui investimentos em propriedades imobiliárias, conforme descritas abaixo:

			2025	
Logradouro	**Área (m²)**	**Matrículas**	**Custo**	**Valor justo**
(ii)	**2.401,00**	**25.020**	50.000	70.350
(iii)	**24.241,00**	**145.173**	51.000	63.912
(viii)*	**2.401,00**	**1.397**	37.976	61.125
(ix)	**5.602,84**	**152.448**	30.000	54.220
(vi)	**245,00**	**24.287**	39.057	53.451
(iv)	**1312**	**36.589**	38.986	51.722
(xiii)	**2.900,00**	**126.463**	29.000	47.834
(xi)*	**12.000,00**	**5.368**	33.100	44.068
(xii)*	**6.129,81**	**1.427**	38.000	37.704
(xviii)	**2.186,50**	**14.225**	23.000	24.659
(xxi)*	**3.600,00**	**35.526**	14.300	19.916
Totais			**384.419**	**528.961**

(*) Em 31 de dezembro de 2025, determinados imóveis integrantes do portfólio do Fundo ainda não se encontravam formalmente registrados em seu nome perante os respectivos cartórios de registro de imóveis. Tais ativos são detidos, de forma indireta, por meio de sociedade de propósito específico (SPE) integrante da estrutura do Fundo, sobre a qual o Fundo possui direitos econômicos, poder de decisão e controle indireto dos ativos imobiliários.

			2024	
Logradouro	**Área (m²)**	**Matrículas**	**Custo**	**Valor justo**
(i)	**23.849,54**	**90.787**	54.877	71.950
(ii)	**2.401,00**	**25.020**	50.000	65.550
(iii)	**24.241,00**	**145.173**	51.000	65.450
(iv)	**1.312,00**	**36.589**	38.986	58.650
(v)	**27.214,94**	**13.661**	42.335	56.550
(vi)	**245,00**	**24.287**	39.057	56.000

			2024	
Logradouro	**Área (m²)**	**Matrículas**	**Custo**	**Valor justo**
(vii)	**30.000,00**	**63.110**	39.162	52.300
(viii)	**2.401,00**	**1.397**	37.976	50.150
(ix)	**5.602,84**	**152.448**	30.000	46.000
(x)	**22.200,00**	**29.260**	32.949	43.200
(xi)	**12.000,00**	**5.368**	33.100	41.950
(xii)	**6.129,81**	**1.427**	38.000	40.950
(xiii)	**2.900,00**	**126.463**	29.000	39.350
(xiv)	**20.000,00**	**20.476**	26.150	34.950
(xv)	**21.780,00**	**6.930**	26.608	34.900
(xvi)	**2.494,41**	**8.783**	27.500	34.850
(xvii)	**45.412,92**	**149.883**	26.000	33.400
(xviii)	**2.186,50**	**14.225**	23.000	29.150
(xix)	**3.494,35**	**13.239**	27.000	27.500
(xx)	**5.439,00**	**68.146**	25.081	27.450
(xxi)	**3.600,00**	**35.526**	14.300	18.100
Totais			**712.081**	**928.350**

Legendas:

(i) Avenida Juracy Magalhães, nº 701 - Boa Vista - Vitória da Conquista - BA;
(ii) Rod. Itabuna Ilhéus, Km 2, BR 415 - Parque Verde - Itabuna - BA;
(iii) Avenida Menino Marcelo, nº 5.300 - Antares - Maceió - AL;
(iv) Avenida Angélica, nº 1.696, Higienópolis - São Paulo - SP;
(v) Avenida Centenário, s/n - Nazaré - Jacobina - BA;
(vi) Rua Abílio Soares, nº 404 - Paraíso - São Paulo - SP;
(vii) Rodovia BR 316, Avenida Presidente Médici - Timon - MA;
(viii) Rua Moacir Simões da Rocha, nº 105 - Santo Amaro - São Paulo - SP;
(ix) Rua Emílio Barbosa da Silva, nº 173 - Jardim Alvorada - Jandira - SP;
(x) Rua Francisco Aprigio Nogueira, Capoeiras - Cajazeiras - SP;
(xi) Avenida José Bento Ribeiro Dantas, nº 1.313 - Manguinhos - Búzios - RJ;
(xii) Avenida E, s/nº - Jardim Goiás - Goiânia - GO;
(xiii) Avenida Durval de Gois Monteiro, nº 9.207 - Tabuleiro dos Martins - Maceió - AL;
(xiv) Rodovia BR 230 - Jardim Brasília - Souza - PB - Conceição de Coité - BA;
(xv) Avenida Oldack Amâncio Araújo, nº 2.135 - Olhos d'Água - Conceição de Coité - BA;
(xvi) SHIN S/N Bloco A - Trecho 1 - Área Especial - Brasília - DF;
(xvii) Rua Imperatriz Leopoldina, nº 845 - Condomínio Martese Alto da Lapa - São Paulo - SP;
(xviii) Avenida Princesa D'Oeste, nº 1.467, Jd. Proença - Campinas - SP;
(xix) EQ 404/405 - SHCN - Asa Norte, Brasília - DF;
(xx) Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 493 - Loja 101 Copacabana - Rio de Janeiro - RJ;
(xxi) Avenida Higienópolis, nº 322 - Vila Gilda - Santo André - SP.

6.2 - Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	**928.350**	**893.150**
Aquisições	-	-
Ajuste a valor justo	17.645	33.275
Resultado na venda	57.395	-
Despesas ativadas	10.342	1.925
Valores a receber	(129.588)	-
Vendas (*)	(355.183)	-
Saldo final	**528.961**	**928.350**

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou instrumento particular de compromisso de venda e compra de ativos imobiliários, envolvendo a alienação de determinado portfólio de imóveis anteriormente classificados como estoque.

A transação foi realizada pelo valor total de R$ 485.500 mil, sendo (i) R$ 357.903 mil liquidados na data de fechamento, substancialmente por meio da quitação de obrigações financeiras vinculadas aos imóveis e assunção de dívidas pelo comprador, e (ii) R$ 129.588 mil a serem recebidos de forma diferida.

O saldo a receber será liquidado em parcela única no prazo de 60 meses contados da data de fechamento da transação, não estando sujeito à atualização monetária contratual.

Em decorrência da operação, o Fundo reconheceu a baixa dos imóveis classificados como estoque no montante de R$ 355.183 mil e registrou o correspondente direito a receber, no montante de R$ 129.588 na rubrica “Valores a receber por venda de imóveis”.

6.3 - Método de avaliação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo contratou a D2 Engenharia e Avaliações Ltda. (“D2”) para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo. No exercício anterior, tais avaliações foram conduzidas pela Colliers Technical Services Ltda. (“Colliers”).

A D2 Engenharia e Avaliações Ltda. é uma empresa especializada na prestação de serviços de engenharia de avaliações, atuando na elaboração de laudos técnicos de avaliação de bens imóveis, com base em metodologias reconhecidas, normas técnicas aplicáveis e análise de mercado.

As avaliações realizadas em 2025 adotaram o Método Evolutivo e o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Por estes métodos, o valor do imóvel é determinado pela combinação da análise do valor do terreno e do custo de reprodução ou substituição das benfeitorias, considerando-se as depreciações física, funcional e econômica, quando aplicável, bem como pela comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes, negociados ou ofertados recentemente, com a realização dos devidos tratamentos técnicos e ajustes para equalização das características, tais como localização, padrão construtivo, área, estado de conservação e demais atributos relevantes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as avaliações foram realizadas pelo Método da Capitalização da Renda, por meio da análise de fluxos de caixa descontados, considerando-se as receitas e despesas operacionais dos imóveis, bem como taxas de desconto compatíveis com o mercado.

Dessa forma, observa-se que houve alteração na metodologia de avaliação dos ativos imobiliários entre os exercícios, em função da mudança do avaliador independente, resultando na adoção de abordagens e premissas distintas para determinação do valor justo.

A Administração entende que as metodologias adotadas em cada exercício são apropriadas às características dos ativos e às condições de mercado observadas à época.

Endereço	Taxa de capitalização (cap rate)
(ii)	6,30%
(iii)	8,22%
(iv)	6,98%
(vi)	7,30%
(viii)	6,98%
(ix)	6,98%
(xi)	8,22%
(xii)	6,30%
(xiii)	7,86%
(xviii)	8,08%
(xxi)	7,05%

Legendas:

(ii) Rod. Itabuna Ilhéus, Km 2, BR 415 - Parque Verde - Itabuna - BA;
(iii) Avenida Menino Marcelo, nº 5.300 - Antares - Maceió - AL;
(iv) Avenida Angélica, nº 1.696, Higienópolis - São Paulo - SP;
(vi) Rua Abílio Soares, nº 404 - Paraíso - São Paulo - SP;

(viii) Rua Moacir Simões da Rocha, nº 105 - Santo Amaro - São Paulo - SP;
(ix) Rua Emílio Barbosa da Silva, nº 173 - Jardim Alvorada - Jandira - SP;
(xi) Avenida José Bento Ribeiro Dantas, nº 1.313 - Manguinhos - Búzios - RJ;
(xii) Avenida E, s/nº - Jardim Goiás - Goiânia - GO;
(xiii) Avenida Durval de Gois Monteiro, nº 9.207 - Tabuleiro dos Martins - Maceió - AL;
(xviii) Avenida Princesa D'Oeste, nº 1.467, Jd. Proença - Campinas - SP;
(xxi) Avenida Higienópolis, nº 322 - Vila Gilda - Santo André - SP.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante de R$ 17.645 referente aos ajustes a valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo (R$ 33.275 em 2024).

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Aplicações interfinanceiras de liquidez (operações compromissadas [CRI])**

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo mantém em sua carteira operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2025		
Código CETIP	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
23F2423591	IPCA + 7,50%	24/01/2024	24/01/2028	286ª	1ª	AA	(d)	(e)	(i); (iii); (iv)	(84.913)	(86.968)	(20,77)
23F2426912	IPCA + 7,25%	22/06/2023	25/06/2038	1ª	168ª	N/A	(e)	(e)	(i); (iii); (vii)	(58.068)	(57.941)	(13,84)
23F2427206	IPCA + 7,25%	22/06/2023	25/06/2043	2ª	168ª	N/A	(e)	(e)	(i); (vii)	(54.237)	(59.016)	(14,10)
24D0480929	IPCA + 7,25%	10/04/2024	25/05/2043	1ª	33ª	N/A	(b)	(b)	(i); (vii)	(49.667)	(50.921)	(12,16)
23D1175169	IPCA + 7,75%	12/04/2023	25/05/2043	1ª	18ª	AA+sf	(b)	(e)	(i); (iii); (vii); (ix)	(48.368)	(50.115)	(11,97)
22J1202552	IPCA + 8,00%	26/10/2022	10/12/2037	1ª	13ª	N/A	(b)	(e)	(i); (vii)	(32.375)	(33.005)	(7,88)
23F1241818	IPCA + 7,75%	26/06/2023	25/05/2043	2ª	18ª	N/A	(b)	(e)	(i); (vii); (ix); (xii)	(29.381)	(30.465)	(7,28)
23F2427179	IPCA + 8,71%	21/06/2023	25/06/2043	2ª	167ª	N/A	(e)	(e)	(i); (ii); (vii)	(21.558)	(23.684)	(5,67)
										(378.567)	**(392.115)**	**(93,67)**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

		Datas								2024		
Código CETIP	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
22F0783752	IPCA + 6,10%	20/06/2022	25/06/2042	2ª	3ª	N/A	(b)	(e)	(i); (vii)	(86.617)	(89.054)	(18,93)
23F2423591	IPCA + 7,50%	24/01/2024	24/01/2028	286ª	1ª	AA	(d)	(e)	(i); (iii); (iv)	(84.913)	(86.275)	(18,35)
22D0371159	IPCA + 6,10%	14/04/2022	25/03/2042	2ª	1ª	N/A	(b)	(e)	(i); (vii); (ix)	(81.416)	(84.265)	(17,93)
24C1924689	IPCA + 7,50%	27/03/2024	25/06/2041	1ª	32ª	N/A	(b)	(a)	(i); (ii); (vii)	(78.170)	(78.358)	(16,67)
23F2426912	IPCA + 7,25%	22/06/2023	25/06/2038	1ª	168ª	N/A	(e)	(e)	(i); (iii); (vii)	(58.068)	(58.168)	(12,38)
23F2427206	IPCA + 7,25%	22/06/2023	25/06/2043	2ª	168ª	N/A	(e)	(e)	(i); (vii)	(54.237)	(56.983)	(12,12)
24D0480929	IPCA + 7,25%	10/04/2024	25/05/2043	1ª	33ª	N/A	(b)	(b)	(i); (vii)	(49.667)	(50.145)	(10,67)
23D1175169	IPCA + 7,75%	12/04/2023	25/05/2043	1ª	18ª	AA+sf	(b)	(e)	(i); (iii); (vii); (ix)	(48.368)	(49.286)	(10,49)
22F0783773	IPCA + 6,65%	20/06/2022	26/06/2034	2ª	3ª	N/A	(b)	(e)	(i); (vii)	(44.529)	(49.133)	(10,45)
22D0371507	IPCA + 6,65%	14/07/2022	25/04/2047	106ª	1ª	N/A	(b)	(e)	(i); (vii); (ix); (xii)	(41.852)	(45.529)	(9,69)
22J1202552	IPCA + 8,00%	26/10/2022	10/12/2037	1ª	13ª	N/A	(b)	(e)	(i); (vii)	(32.375)	(33.121)	(7,05)
23F1241818	IPCA + 7,75%	26/06/2023	25/05/2043	2ª	18ª	N/A	(b)	(e)	(i); (vii); (ix); (xii)	(29.381)	(29.960)	(6,37)
23F2427179	IPCA + 8,71%	21/06/2023	25/06/2043	2a	167	N/A	(e)	(e)	(i); (ii); (vii)	(21.558)	(22.778)	(4,86)
										(711.151)	**(733.055)**	**(155,96)**

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Virgo Companhia 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) Seguros diversos
(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) Planeta 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.		(vii) Fiança bancária	(xiv) Alienação fiduciária de outros
(h) Opea Securitizadora S.A.			
(i) Leverage Companhia Securitizadora			

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários geraram resultado negativo para o Fundo no montante de R$ 79.868 (R$ 107.638 em 2024).

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo 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 o Fundo e para o cotista.

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

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 alvo 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. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 175/22, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21 e alterações posteriores, ressalvada a hipótese de apresentação de prospecto.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis: apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas, propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Caso não sejam 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 do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo 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 do Fundo é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

10. Patrimônio líquido e subclasse de cotas

O Fundo consiste em cotas de diferentes subclasses de cotas, quais sejam, cotas seniores e cotas subordinadas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R$ 620.201,8542 e R$ 528.747,2063, respectivamente:

	2025		2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	674.9769	418.622	888,9769	470.044
Total	**674.9769**	**418.622**	**888,9769**	**470.044**

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais, não resgatáveis e corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

O patrimônio líquido do Fundo será dividido em cotas da subclasse sênior (“cotas seniores”) e cotas de subclasse subordinada (“cotas subordinadas”), as quais possuem os mesmos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, quanto à preferência das cotas sênior no pagamento de rendimentos, amortizações e resgates.

a) Emissão de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 50.000,00 (cinquenta milhões de reais), divididos em 50.000,0000 (cinquenta mil) cotas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento do Fundo. As cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

(a) valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (um mil reais) na data da primeira emissão de cotas, sendo que as cotas da primeira emissão emitidas posteriormente terão seu valor unitário de emissão calculado com base na alínea abaixo;
(b) valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no regulamento;
(c) prioridade no pagamento de rendimentos, amortizações e resgates em relação às cotas subordinadas, observado o disposto no regulamento;
(d) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas subordinadas, observado o *benchmark* (abaixo definido) das cotas seniores;
(e) a rentabilidade esperada será correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *internet* (http://www.b3.com.br), acrescida de 35% (trinta e cinco por cento) ao ano ("*benchmark*").

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da primeira integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), será utilizado o valor da cota dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

No ato de subscrição das cotas, o cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações: **(a)** nome e qualificação do subscritor; **(b)** número e classe de cotas subscritas; **(c)** preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e **(d)** condições para integralização de cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve custos de emissão e integralização de cotas (R$ 5.111 em 2024). Houve emissão e subscrição de novas cotas, conforme detalhado abaixo:

	2025		2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante subscrito**	**Quantidade**	**Montante subscrito**
Única	25,1738	10.011	788,5771	509.967
Total	**25,1738**	**10.011**	**788,5771**	**509.967**

b) Resgate de cotas

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, ocorreu a liquidação integral de cotas vinculadas à estrutura da operação de alienação da totalidade das cotas do Fundo ocorrida em 2024.

Referida operação envolveu pagamento parcelado e a utilização de instrumentos estruturados, incluindo a emissão de cotas subordinadas, com o objetivo de viabilizar a liquidação da parcela remanescente da aquisição do Fundo.

Nesse contexto, em 2025 foi realizada a liquidação total dessas cotas, no montante de R$ 93.978, com a consequente baixa das cotas emitidas e a quitação das obrigações remanescentes entre as partes.

Tais eventos não configuram resgate de cotas nos termos aplicáveis a fundos de investimento imobiliário constituídos sob a forma de condomínio fechado, mas sim a execução e conclusão de etapas previamente estabelecidas na estrutura da operação.

Conforme detalhado abaixo (não houve resgate em 2024):

	2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante**
Única	239,1738	93.978
Total	**239,1738**	**93.978**

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.
Fim a

Caso a Gestora e o Administrador não encontrem ativos imobiliários e/ou outros ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

Não houve amortizações no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve resgate de cotas, conforme detalhamento abaixo:

Subclasse	2024
Única	(208.000)
Total	**(208.000)**

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	441.961	620.281,8542	17,30
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	406.475	528.747,2063	(73,69)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade teórica do Fundo (*)
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	406.475	796.607,9571	(60,36)

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado e as amortizações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024., conforme detalhadas nas notas explicativas nº 13 e nº 11, respectivamente.

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

13. Política de distribuição dos resultados

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

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

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 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 pelo Fundo 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 do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo, conforme descritivos abaixo:

Descrição	**2025**
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	91.085
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(2.994)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**88.091**
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(30.204)
Encargos apurados no exercício não pagos	246
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**58.133**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	55.226
Resultado distribuído	**55.546**
% distribuído	**95,55%**

Descrição	2024
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	10.380
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(1.854)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**8.526**
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	27.449
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	221
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**36.196**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	34.386
Resultado distribuído	**37.117**
% distribuído	**102,54%**

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Descrição	2025	2024
Saldo Inicial não distribuído	**2.000**	**-**
Rendimentos propostos no exercício	55.546	37.117
Rendimentos pagos no exercício	(44.546)	(35.117)
Saldo pendente de distribuição	**13.000**	**2.000**

14. Serviços de tesouraria e escrituração

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

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração e gestão

Pela prestação de serviços de administração custódia e escrituração das cotas do Fundo, será devida uma remuneração correspondente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 8,50 (oito mil e quinhentos reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Patrimônio líquido ou valor mercado do Fundo	Taxa de administração (% ao ano)
Até R$ 500.000,00	0,10%
Entre R$ 500.000,00 e R$ 1.000.000,00	0,08%
Acima de R$ 1.000.000,00	0,05%

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 156 (R$ 123 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve despesa com taxa de gestão registrada.

b) Taxa de controladoria e custódia

Pelos serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira, o Fundo pagará ao custodiante a taxa de custódia correspondente ao montante anual máximo equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido do fundo, respeitado o mínimo mensal de R$ 3,50 (três mil e quinhentos reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R$ 69 (R$ 55 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

c) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, do desempenho do Fundo, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua ao Fundo, o regulamento não prevê taxa de distribuição primária, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

16. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 441.961 e de R$ 406.475, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Consultoria especializada	(710)	(0,16)	(137)	(0,03)
Despesas cartorárias	(507)	(0,11)	(404)	(0,10)
Consultoria jurídica	(505)	(0,11)	(132)	(0,03)
Avaliações e laudos	(349)	(0,08)	(185)	(0,05)
Taxas e emolumentos B3	(263)	(0,06)	(412)	(0,10)
Remuneração da Administração	(156)	(0,04)	(123)	(0,03)
Administração predial	(143)	(0,03)	(19)	-
Taxa CETIP	(85)	(0,02)	(91)	(0,02)
Outras despesas administrativas	(85)	(0,02)	(13)	-
Auditoria externa	(76)	(0,02)	(223)	(0,05)
Despesa de Controladoria	(69)	(0,02)	(55)	(0,01)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(0,01)	(30)	(0,01)
Taxa ANBIMA	(6)	(0,00)	(4)	-
Consultoria de rating	-	-	(26)	(0,01)
Total	**(2.994)**	**(0,68)**	**(1.854)**	**(0,44)**

17. Divulgação de informações

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

18. Demonstrativo a valor justo

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

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento (imóveis)	**6**	-	-	528.961
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	57.315	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**5**	84.915	-	-
Total		**84.915**	**57.315**	**528.961**

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento (imóveis)	**6**	-	-	928.350
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	65.576	-
Total		**-**	**65.576**	**928.350**

19. Legislação tributária

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, 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**

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (**a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (**b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

i. as 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;
iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 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.
iv. 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 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

- **Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023**

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliário (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

20. Contingências

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

21. Transações com partes relacionadas

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

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 54. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possui saldo a pagar de taxa de gestão junto à Guardian Gestora Ltda.

d) Outras informações

No contexto da operação de venda de ativos imobiliários realizada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e mencionada na NEº 6.2, determinadas partes relacionadas ao Fundo estiveram envolvidas na estruturação e detenção dos ativos objeto da transação.

Os imóveis alienados eram originalmente detidos por sociedade de propósito específico (SPE Artemis), entidade integrante da estrutura do Fundo e sob gestão comum da Guardian Gestora Ltda., caracterizando-se como parte relacionada.

Adicionalmente, o Guardian Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário, cotista do Fundo, também integra a estrutura da operação, estando sob a mesma gestão.

A transação de venda foi realizada com terceiro independente, não caracterizado como parte relacionada. No entanto, considerando o envolvimento das entidades acima na originação, estruturação e detenção dos ativos, a Administração entende ser apropriada a divulgação da participação dessas partes relacionadas no contexto da operação.

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

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

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

23. Atos societários

Conforme Assembleia Extraordinária de Cotistas, realizada em 09 de dezembro de 2025, foi deliberada e aprovada:

a) a aprovação para outorga de garantia fidejussória, na forma de fiança, pelo Fundo, em garantia ao fiel e tempestivo cumprimento das Obrigações Garantidas e assumidas pelo Devedor no âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", a ser celebrado entre ATACADÃO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, na qualidade de cedente ("Cedente"), a BARI SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, na qualidade de cessionária ("Securitizadora"), o GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51, na qualidade de interveniente anuente e devedor dos Créditos Imobiliários ("Devedor") e o Fundo, qualidade de fiador, por meio do qual será realizada a cessão à Securitizadora da totalidade dos créditos imobiliários devidos pelo Devedor, decorrentes do "Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças", celebrado em 21 de novembro de 2025, conforme aditado, entre o Cedente e o Devedor ("Créditos Imobiliários" e "CCV", respectivamente); e

b) a autorização concedida à GUARDIAN GESTORA LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora") para a celebração do Contrato de Cessão, bem como eventuais aditamentos ao Contrato de Cessão e todos os documentos necessários à consecução das deliberações aprovadas da Ordem do Dia.

24. Eventos subsequentes

O Administrador do Fundo declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira do Fundo ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

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