Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

Classe Única do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 54.089.708/0001-90)
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador
Classe Única do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 da Classe 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a 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.

Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda.,
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 a 6, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04538-132
T: +55 (11) 4004-8000

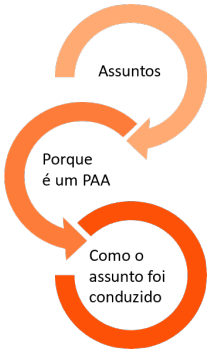
www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

Classe Única do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor realizável líquido do imóvel destinado à venda (Notas 3(e) e 6) A carteira da Classe é composta, substancialmente, por investimento em imóvel, classificado como propriedade para venda, mensurado pelo menor valor entre o seu custo de aquisição e seu valor de realização líquido. A administração da Classe avaliou a existência de indicativos de redução ao valor realizável líquido desse ativo com base na transação de aquisição do imóvel no exercício. Considerando a relevância desse investimento em imóvel em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração do valor realizável líquido do imóvel destinado à venda foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: • Analisamos as premissas e a razoabilidade das justificativas de avaliação do imóvel elaboradas pela administradora da Classe, cujo valor realizável líquido foi baseado em transação de aquisição no exercício. Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela administração quanto à mensuração desse investimento em imóvel são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de uma classe de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

Como parte de uma 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 da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 4 de maio de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Assinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS:04280218757
CPF: 04280218757
Data/Hora da Assinatura: 04 May 2026 | 21:35 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
FADB61853F49488...

Marcelo Teixeira
Contador CRC 1PR050377/O-6

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.089.708/0001-90
(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 (reapresentado nota 2)	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**11.068**	**42,27**	**29.148**	**100,95**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**6.674**	**25,49**	**25.332**	**87,73**
Disponibilidades		**1**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		**6.673**	**25,49**	**25.331**	**87,73**
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.F.		6.673	25,49	25.331	87,73
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**1.456**	**5,56**	**878**	**3,04**
Outros valores e bens		**1.456**	**5,56**	**878**	**3,04**
Custos de obras e benfeitorias em andamento	5.1	1.456	5,56	878	3,04
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**2.938**	**11,22**	**2.938**	**10,18**
Outros valores e bens		**2.938**	**11,22**	**2.938**	**10,18**
Adiantamento de comissão	9 (a)	2.938	11,22	2.938	10,18
Não circulante		**15.404**	**58,83**	**-**	**-**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**6**	**15.404**	**58,83**	**-**	**-**
Propriedades para venda (estoque)		**15.404**	**58,83**	**-**	**-**
Imóvel	6.1	15.404	58,83	-	-
Total do ativo		**26.472**	**101,10**	**29.148**	**100,95**
Passivo					
Circulante		**289**	**1,10**	**275**	**0,95**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**289**	**1,10**	**275**	**0,95**
Provisões		**289**	**1,10**	**275**	**0,95**
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	**20**	268	1,02	254	0,88
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**20**	20	0,08	20	0,07
Demais valores		1	-	1	-
Total do passivo		**289**	**1,10**	**275**	**0,95**
Patrimônio líquido	**10**	**26.183**	**100,00**	**28.873**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**26.472**	**101,10**	**29.148**	**100,95**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.089.708/0001-90
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	2025	23/07/2024 a 31/12/2024
Resultados		**1.173**	**420**
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**1.092**	**420**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeirc		1.092	420
Resultados diversos		**81**	**-**
Reversão de despesas diversas		81	-
Encargos	**15**	**(3.863)**	**(1.647)**
Despesas da Administração	**14**	**(3.290)**	**(1.530)**
Remuneração da Gestão	(c)	(3.050)	(1.364)
Remuneração da Administração	(a)	(204)	(90)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(b)	(36)	(16)
Taxa de distribuição		-	(60)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(247)**	**(65)**
Consultoria especializada		(196)	(55)
Estruturação		(33)	(5)
Auditoria externa		(18)	(1)
Avaliações e laudos		-	(4)
Despesas com propriedades para investimento		**(168)**	**-**
Administração predial		(167)	-
Energia elétrica		(1)	-
Despesas tributárias		**(118)**	**(10)**
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)		(118)	-
Imposto de Renda (IR)		-	(10)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(27)**	**(8)**
Taxa CETIP		(16)	(2)
Taxa de fiscalização CVM		(9)	-
Taxa ANBIMA		(2)	(6)
Despesas de publicações		**(11)**	**-**
Marketing		(11)	-
Despesas diversas		**(2)**	**(26)**
Outras despesas administrativas		(2)	(26)
Despesas de publicidades		**-**	**(8)**
Publicações e correspondências		-	(8)
Resultado líquido do exercício/período		**(2.690)**	**(1.227)**
Quantidade de cotas	**10**	*315.650,0000*	*315.650,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(8,5221)*	*(3,8872)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.089.708/0001-90
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 202
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 23 de julho de 2024 (*)		**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	9 (a)	31.565	-	-	**31.565**
Custos na integralização de cotas	9 (a)	-	(1.465)	-	**(1.465)**
Resultado líquido do período		-	-	(1.227)	**(1.227)**
Em 31 de dezembro de 2024 (reapresentado nota 2)		**31.565**	**(1.465)**	**(1.227)**	**28.873**
Resultado líquido do exercício		-	-	(2.690)	**(2.690)**
Em 31 de dezembro de 2025		**31.565**	**(1.465)**	**(3.917)**	**26.183**

(*) Data de início das atividades da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.089.708/0001-90
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2025	23/07/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	1.092	420
(+) Recebimento de reembolso de despesa com IPTU	5.1	5	-
(-) Pagamento de taxa de estruturação		-	(82)
(-) Pagamento de despesas diversas		(2)	(11)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(2)	(6)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(9)	-
(-) Pagamento de taxa CETIP		(16)	(1)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(19)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(29)	(76)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(36)	(13)
(-) Pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)		(118)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial		(167)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(204)	(73)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(712)	-
(-) Pagamento de taxa de gestão		(3.037)	(1.110)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(3.254)**	**(952)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5 / 6**		
(-) Compra de opções de compra de propriedades para investimento	5.1	-	(865)
(-) Despesas ativadas com opções de compra de propriedades para investimento	5.1	-	(13)
(-) Despesas ativadas com propriedade para investimento	5.1 / 6.1	(3.204)	-
(-) Compra de propriedade para investimento (imóvel)	6.1	(12.200)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(15.404)**	**(878)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**9**		
(+) Integralização de cotas	(a)	-	31.565
(-) Custos na integralização de cotas	(a)	-	(4.403)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**-**	**27.162**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(18.658)**	**25.332**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	**4**	25.332	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	**4**	6.674	25.332
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(18.658)**	**25.332**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		**(2.690)**	**(1.227)**
Aumento de outros passivos		14	275
(Aumento) de outros ativos		(578)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**(3.254)**	**(952)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

1. Contexto operacional

O EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 27 de fevereiro de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 23 de julho do mesmo ano, com prazo de duração de 6 (seis) anos contados da data de início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 1 (um ano), a critério das Gestoras do Fundo, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 7 (sete) anos. O prazo máximo de duração da Classe e das subclasses apenas poderá ser prorrogado mediante aprovação em assembleia de cotistas. Destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe Única do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão 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 a busca por ganhos de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção e/ou incorporação, para posterior alienação, dos ativos alvo, quais sejam empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério das Gestoras, se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão. Para tanto, durante o período de investimento, as Gestoras buscarão oportunidades de investimento que, com a anuência do Administrador, podem vir a se tornar ativos alvo adquiridos pelo Fundo. Sempre que identificada uma oportunidade de investimento que se enquadre em tais critérios, as Gestoras poderão orientar o Administrador a realizar chamada de capital para fazer frente a tal oportunidade.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pelas Gestoras, 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, mas estão disponibilizadas no ambiente CETIP.

A administração da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela JHSF Capital Ltda. e pela EB Capital Gestão de Recursos Ltda. ("Gestoras").

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

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.

O balanço patrimonial ("BP") e a demonstração das mutações do patrimônio líquido ("DMPL") do período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024 estão sendo reapresentados, para fins de comparabilidade, considerando que, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Administrador e a Gestora redefiniram a apresentação dos custos na integralização de cotas diferidos.

Descrição	Relatório de 2024 emitido	Reapresentação	Variação
BP	**R$/mil**	**R$/mil**	**R$/mil**
Adiantamento de comissão	4.052	2.938	(1.114)
DMPL	**R$/mil**	**R$/mil**	**R$/mil**
Custos na integralização de cotas	(351)	(1.465)	(1.114)
	R$	**R$**	**R$**
Valor da cota (valores em reais – R$)	95,8044	91,4716	(4,3328)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 04 de maio 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

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

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.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

(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.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

(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

- **Opções de compra**

As operações com opções são reconhecidas pelo valor dos prêmios pagos ou recebidos até o efetivo exercício ou não da opção, quando então deverá ser baixado como aumento/redução do bem ou direito, caso seja exercida a opção, ou como receita/despesa no caso de não exercício da opção.

As valorizações e as desvalorizações das aplicações em opções de compra estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com opção de compra”, conforme o caso.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis (propriedades para venda [estoque])**

A propriedade para venda é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor realizável líquido ou pelo seu valor de custo, destes o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

Ganhos e perdas na alienação de um imóvel para venda (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício, conforme o caso.

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.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

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) Obras em andamento

O reconhecimento refere-se aos gastos incorridos com obras e projetos ainda não concluídos na data-base das demonstrações financeiras. Esses valores permanecem registrados na rubrica "Custos de obras e benfeitorias em andamento" até a finalização das obras. Após a conclusão, os montantes são reclassificados para o ativo imobilizado correspondente.

j) 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 de 2024:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,6863	3.980.877	6.673
Total		**3.980.877**	**6.674**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,4738	17.225.744	25.331
Total		**17.225.744**	**25.332**

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

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

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$ 1.092 (R$ 420 durante o período de 23 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Opções de compra + despesas ativadas

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possuía o montante de R$ 878 investido em opções de compra de propriedades para investimento. As propriedades de investimento eram compostas por terrenos em 02 (dois) lotes para desenvolvimento imobiliário no Condomínio "Boa Vista Estates", conforme descritos abaixo:

(a) Lote Quadra-L08: fração ideal de 0,4900024% do imóvel objeto atualmente da matrícula nº 33.997 do Registro de Imóveis de Porto Feliz, que equivale, atualmente, a área de 5.470,00m² pelo preço de aproximadamente R$ 1.464,67/m² (mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), nos termos do laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield.

(b) Lote Quadra-L09: fração ideal de 0,5617560% do imóvel objeto atualmente da matrícula nº 33.997 do Registro de Imóveis de Porto Feliz, que equivale, atualmente, a área de 6.271,00m² pelo preço de aproximadamente R$ 1.464,67/m2 (mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), nos termos do laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe ativou as despesas com as opções de compra supracitada, de forma a incorporar o valor justo do imóvel descrito na nota explicativa nº 6. Em 31 de dezembro de 2025, a posição das despesas ativadas oriundas de propriedade para investimento é de R$ 1.456.

- ***Movimentações dos investimentos***

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	**878**	**-**
Aquisições de opções de compra	-	860
Opções de compra despendidas	(878)	-
Ativação de despesas com propriedades para investimento	1.456	18
Saldo final	**1.456**	**878**

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Imóveis (propriedades para venda [estoque])

- ***Descrição dos investimentos***

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimentos em uma única propriedade imobiliária, conforme descrita a seguir (sem saldo de investimento em propriedade imobiliária em 2024):

		2025	
Logradouro	**Matrícula**	**Custo atualizado**	**Valor justo**
(i)	**161.053 (*)**	13.656	13.656
Totais		**13.656**	**13.656**

Legendas:

(i) Casa Jardins: propriedade imobiliária localizada na Rua Alemanha, nº 836, Jardim Europa, São Paulo - SP.

(*) Matrícula de número **161.053** registrada no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em 15 de janeiro de 2025, a Classe adquiriu o imóvel supracitado de forma parcelada, sendo uma parcela fixa de R$ 12.200,00 (doze milhões e duzentos mil reais), a ser pago à vista, contra lavratura da escritura de venda e compra do imóvel, após a conclusão satisfatória do processo de *due diligence* à exclusivo critério da Classe, e uma parcela variável: correspondente ao percentual de 20,00% (vinte por cento) da receita decorrente da venda do imóvel para terceiros, descontando-se os gastos que a Classe tenha com a decoração do imóvel, cujo pagamento se dará conforme recebimento de recursos provenientes de terceiro adquirente. Além disso, a Classe poderá optar, em até 15 (quinze) meses contados da escritura de venda e compra do imóvel, por pagar esta parte do preço pelo valor de R$ 10.000,00 (dez milhões de reais), corrigido por 75,00% (setenta e cinco por cento) do CDI, a partir da data da referida assinatura da escritura de venda e compra.

Fica assegurado que após o pagamento de parte do preço da parcela fixa, cada parte arcará com os custos do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) do imóvel, na proporção de 80% pela Classe e 20% pelo vendedor.

O imóvel supracitado, de uso residencial unifamiliar e com 2 andares e um subsolo, possui 1.709,90m² de terreno e aproximadamente 1.200,00m² de área construída, e se encontra em obras de *retrofit* e modernização.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

- ***Movimentações dos investimentos***

O resultado apurado com os investimentos no imóvel e as movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025
Saldo inicial	**-**
Aquisição	12.200
Ativação de despesas com propriedades para investimento	3.204
Saldo final	**15.404**

- ***Método de avaliação do valor justo***

Observada a natureza operacional do imóvel presente na carteira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o método utilizado para a avaliação do valor justo é o custo de aquisição do imóvel, acrescido de despesas imobilizadas (despesas de obra, arquitetura e consultoria).

7. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. 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.

O investimento nas cotas apresenta riscos e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas, não podendo os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos, dos imóveis e dos ativos financeiros de liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando da amortização ou do resgate das suas cotas, nos termos do regulamento.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

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 pelas Gestoras, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

9. 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 subclasse de cotas previstas no regulamento. O Custodiante é responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

As cotas da Classe do Fundo podem ser divididas em 03 (três) subclasses: **(i)** as cotas da subclasse A, cujos termos e condições estão descritos no apêndice A do regulamento; **(ii)** as cotas da subclasse B, cujos termos e condições estão descritos no apêndice B do regulamento; e **(iii)** as cotas da subclasse C, cujos termos e condições estão descritos no apêndice C do regulamento.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

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

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos no regulamento.

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 1.500.000,0000 (um milhão e quinhentas mil) de cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 150.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em vasos comunicantes, em que a quantidade de cotas A e/ou de cotas B, conforme o caso, foi compensada da quantidade total de cotas A e/ou de cotas B, definida no âmbito da oferta, todas com preço unitário de emissão correspondente a R$ 100,00 (cem reais) por cota, de forma que o patrimônio inicial da Classe foi constituído apenas por cotas A e/ou cotas B, conforme definido em sistema de vasos comunicantes, observada a possibilidade de emissão de novas cotas A e/ou cotas B. As cotas C poderão ser emitidas a qualquer momento até o término do prazo de duração do Fundo.

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, as Gestoras poderão deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

A assembleia de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas, incluindo sobre a emissão das cotas C em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição 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.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelas Gestoras, 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 do regulamento, 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 do Fundo e o número de cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, 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 do Administrador e das Gestoras). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia de cotistas, conforme recomendação das Gestoras.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, ou prazo menor, caso seja operacionalmente viável pela B3, nos termos dos seus regulamentos, sendo certo que o direito de preferência poderá ser realizado apenas no Custodiante.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o documento de subscrição e o compromisso de investimento, quando 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 qualificado.

As cotas devem ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão e integralização de novas cotas. Durante o período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, houve emissão e integralização de novas cotas, observado o custo de R$ 1.465, conforme quadro abaixo:

	23/07/2024 a 31/12/2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante integralizado**
Tipo B	229.850,0000	22.985
Tipo A	85.800,0000	8.580
Total	**315.650,0000**	**31.565**

Custos na integralização de cotas

No período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no valor de R$ 31.565 (valor bruto dos custos de emissão de cotas), em que foi aplicado os custos de emissão de cotas no montante R$ 1.465 restando R$ 2.938 a apropriar quando das futuras emissões. Conforme critério de apropriação definido pela administração e acordado com os cotistas, baseados nos custos efetivamente aportados de maneira proporcional ao capital comprometido da Classe no período.

Na emissão de cotas o capital comprometido era de R$ 157.825,00 (cento e cinquenta e sete milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais) com custo total de emissão de R$ 4.403. Considerando as emissões relacionadas acima no montante de R$ 31.565, esse valor total de emissão representou 20,00% do capital comprometido, então houve a apropriação proporcional ao patrimônio líquido da Classe do montante de R$ 1.465.

Conforme os contratos de distribuição das cotas da Classe, não existirá custos adicionais aos cotistas em caso de emissão de novas cotas, considerando a adiantamento destes custos realizado na emissão inicial.

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 e o período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate de cotas.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

10. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe pode ser formado por diferentes subclasses de cotas, quais sejam, subclasse de cotas tipo A, tipo B e tipo C. 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 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário consolidado das cotas de R$ 77,4126 e R$ 94,9994, respectivamente.

	2025		2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Tipo B	229.850,0000	19.059	229.850,0000	21.018
Tipo A	85.800,0000	7.124	85.800,0000	7.855
Total	**315.650,0000**	**26.183**	**315.650,0000**	**28.873**

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio subclasse mãe	Valor da cota mãe	Rentabilidade da subclasse mãe
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	27.370	83,7914	(12,54)
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	15.524	91,4716	(8,20)

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

Data	Patrimônio líquido médio subclasse tipo A	Valor da cota tipo A	Rentabilidade da subclasse tipo A
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	7.396	83,0275	(16,97)
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	4.221	91,5433	(8,46)

Data	Patrimônio líquido médio subclasse tipo B	Valor da cota tipo B	Rentabilidade da subclasse tipo B
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	19.795	82,9184	(17,08)
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	11.149	91,4430	(8,56)

(*) Período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024.

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

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

12. 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.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe.

13. 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.

14. 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, serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, de acordo com a política de investimento do Fundo, será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração correspondente ao percentual de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R$ 17,00 (dezessete mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 204 (R$ 90 no período de 23 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

Pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, será devida pela Classe ao Administrador e Custodiante uma taxa de custódia correspondente ao percentual de 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao ano, com mínimo mensal de R$ 3,00 (três mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre o valor contábil do patrimônio

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 36 (R$ 16 no período de 23 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria e Custódia" na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a cota A e a cota C pagarão às Gestoras a taxa de gestão, equivalente a 1,75% (um virgula setenta e cinco por cento) ao ano e a cota B equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, sobre **(i)** durante o período de investimento, o capital comprometido do Fundo relativo a respectiva subclasse, ainda que não integralizado, e **(ii)** após o término do período de investimento, o patrimônio líquido do Fundo relativo a respectiva subclasse; em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R$ 3.050 (R$ 1.364 no período de 23 de julho [data de início das atividades da Classe] a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

d) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, as Gestoras farão jus à taxa de performance. A taxa de performance será equivalente a 20,00% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos cotistas que excedam seu capital integralizado corrigido pela rentabilidade preferencial. A taxa de performance passará a ser cobrada apenas após decorrido 4 (quatro) anos do prazo de duração do Fundo.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, não houve despesa com taxa de performance registrada.

e) Demais taxas

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

15. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio consolidado de R$ 27.191 e R$ 15.524, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	23/07/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(3.050)	(11,22)	(1.364)	(8,79)
Remuneração da Administração	(204)	(0,75)	(90)	(0,58)
Consultoria especializada	(196)	(0,72)	(55)	(0,35)
Administração predial	(167)	(0,61)	-	-
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	(118)	(0,43)	-	-
Remuneração da Controladoria e Custódia	(36)	(0,13)	(16)	(0,10)
Estruturação	(33)	(0,12)	(5)	(0,03)
Auditoria externa	(18)	(0,07)	(1)	(0,01)
Taxa CETIP	(16)	(0,06)	(2)	(0,01)
Marketing	(11)	(0,04)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(0,03)	-	-
Taxa ANBIMA	(2)	(0,01)	(6)	(0,04)
Outras despesas administrativas	(2)	(0,01)	(26)	(0,17)
Energia elétrica	(1)	-	-	-
Taxa de distribuição	-	-	(60)	(0,39)
Publicações e correspondências	-	-	(8)	(0,05)
Avaliações e laudos	-	-	(4)	(0,03)
Imposto de Renda (IR)	-	-	(10)	(0,06)
Total	**(3.863)**	**(14,20)**	**(1.647)**	**(10,61)**

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

16. 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.

17. 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 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 (imóvel)	**6**	-	-	15.404
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	6.673	-	-
Total		**6.673**	**-**	**15.404**

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	25.331	-	-
Total		**25.331**	**-**	**-**

18. 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.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

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).

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

19. 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.

20. 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$ 20. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à JHSF Capital Ltda. e à EB Capital Gestão de Recursos Ltda., no montante de R$ 268. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 23 de julho (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

21. 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 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

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.

Docusign Envelope ID: E6ABB81C-E81C-4994-9171-0D81720CD89B

22. 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