Demonstrações Contábeis

Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.564.113/0001-49

Administrador: Banco Daycoval S.A. – CNPJ: 62.232.889/0001-90

Gestora: Oriz Real Estate Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ: 54.491.015/0001-29

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e de 2025, com Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador do
Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada
(Administrador: Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e a respectiva demonstração do resultado, demonstração das mutações do patrimônio líquido e demonstração 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 Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de 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, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

<u>Avaliação de investimento em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado</u>

Em 30 de junho de 2026, o saldo de investimento em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$ 68.760 mil, representando 287,28% do total do patrimônio líquido do Fundo. Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, a companhia investida encontrava-se registrada pelo valor de custo da companhia investida que foi determinado com base no valor recente de aquisição das ações da companhia investida entre partes independentes e aportes de capital realizados no exercício, uma vez que tal companhia investida ainda se encontra em fase pré-operacional.

A avaliação de ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado foi considerado como principal assunto de auditoria pela complexibilidade e representatividade dos saldos em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da companhia investida, bem como, obtivemos e analisamos as últimas demonstrações financeiras auditadas da companhia investida. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 6 as demonstrações financeiras, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas elaborados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Avaliação de aplicações em títulos públicos

Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações nos ativos financeiros de natureza não imobiliária, em 30 de junho de 2026 representava 20,45% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, os títulos públicos foram considerados como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos públicos detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das cotações divulgadas no mercado.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os ativos financeiros de natureza não imobiliária em títulos públicos, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

O Administrador 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 ele 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, o Administrador 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 o Administrador do Fundo 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 pelo Administrador do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Shape the future
with confidence

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, 28 de setembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O

Felipe Fanton Schiavo

Felipe Fanton Schiavo
CRC-SP-324473/O

Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.564.113/0001-49
(Administrador: Banco Daycoval S.A. - CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestora: Oriz Real Estate Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ:54.491.015/0001-29)
(Co-Gestora: XP Vista Asset Management Ltda. - CNPJ: 16.789.525/0001-98)

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2026 e de 2025
(Em milhares de reais - R$)

		2026		2025	
Ativo	Nota	Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		4.915	20,53	11.102	40,70
Caixa e equivalentes de caixa	4	12	0,05	36	0,13
Disponibilidades		12	0,05	36	0,13
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	12	0,05	36	0,13
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		4.903	20,48	11.066	40,57
Títulos públicos federais		4.895	20,45	11.060	40,55
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5.1	4.895	20,45	11.060	40,55
Outros valores e bens		8	0,03	6	0,02
Despesas diferidas		8	0,03	6	0,02
Não circulante		68.760	287,28	16.513	60,54
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	68.760	287,28	16.513	60,54
Participações societárias	6.1	68.760	287,28	16.513	60,54
Sociedades de Propósito Específico (SPE)		68.760	287,28	16.513	60,54
Total do ativo		73.675	307,81	27.615	101,24
Passivo					
Circulante		49.740	207,81	341	1,24
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6	49.062	204,98	-	-
Valores a integralizar	6.1	49.062	204,98	-	-
Sociedades de Propósito Específico (SPE)		49.062	204,98		-
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		678	2,83	341	1,24
Provisões		678	2,83	341	1,24
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	21	645	2,69	315	1,14
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21	19	0,08	18	0,07
Demais valores		14	0,06	8	0,03
Total do passivo		49.740	207,81	341	1,24
Patrimônio líquido	10	23.935	100,00	27.274	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		73.675	307,81	27.615	101,24

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

Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.564.113/0001-49
(Administrador: Banco Daycoval S.A. - CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestora: Oriz Real Estate Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ:54.491.015/0001-29)
(Co-Gestora: XP Vista Asset Management Ltda. - CNPJ: 16.789.525/0001-98)

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	2026	2025
Resultados		935	927
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	4 / 5	931	459
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	5.1	931	458
Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	-	1
Resultados diversos		4	1
Reversão de despesas diversas		4	1
Resultado com participações societárias	6	-	467
Ajuste a valor justo	6.1	-	467
Encargos	16	(4.274)	(4.123)
Despesas da Administração	15	(4.207)	(4.057)
Remuneração da Gestão	(c)	(3.968)	(3.934)
Remuneração da Administração	(a)	(215)	(99)
Remuneração da Controladoria	(b)	(24)	(24)
Despesas de serviços técnicos especializados		(36)	-
Auditoria externa		(24)	-
Consultoria jurídica		(12)	-
Despesas de serviços do sistema financeiro		(29)	(65)
Taxa CETIP		(14)	(63)
Taxa de fiscalização CVM		(8)	(1)
Taxa ANBIMA		(7)	(1)
Despesas tributárias		(1)	(1)
Imposto de Renda (IR)		(1)	(1)
Despesas diversas		(1)	-
Outras despesas administrativas		(1)	-
Resultado líquido do exercício		(3.339)	(3.196)
Quantidade de cotas (consolidada)		*36.375,0000*	*36.375,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(91,7938)*	*(87,8625)*
Quantidade de cotas - Classe A	10	*12.125,0000*	*12.125,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(275,3814)*	*(263,5876)*
Quantidade de cotas - Classe B	10	*14.000,0000*	*14.000,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(238,5000)*	*(228,2857)*
Quantidade de cotas - Classe C	10	*10.250,0000*	*10.250,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(325,7561)*	*(311,8049)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.564.113/0001-49
(Administrador: Banco Daycoval S.A. - CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestora: Oriz Real Estate Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ:54.491.015/0001-29)
(Co-Gestora: XP Vista Asset Management Ltda. - CNPJ: 16.789.525/0001-98)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2024		21.525	-	(175)	21.350
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	14.850	-	-	14.850
Custos na integralização de cotas	9 (a)	-	(5.730)	-	(5.730)
Resultado líquido do exercício		-	-	(3.196)	(3.196)
Em 30 de junho de 2025		36.375	(5.730)	(3.371)	27.274
Resultado líquido do exercício		-	-	(3.339)	(3.339)
Em 30 de junho de 2026		36.375	(5.730)	(6.710)	23.935

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.564.113/0001-49
(Administrador: Banco Daycoval S.A. - CNPJ: 62.232.889/0001-90)
(Gestora: Oriz Real Estate Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ:54.491.015/0001-29)
(Co-Gestora: XP Vista Asset Management Ltda. - CNPJ: 16.789.525/0001-98)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025
(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

	Nota	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	-	1
(-) Pagamento de Imposto de Renda (IR)		-	(1)
(-) Pagamento de despesas diversas		(2)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(8)	(2)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(10)	(8)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(12)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(12)	-
(-) Pagamento de taxa CETIP		(16)	(55)
(-) Pagamento de taxa de administração		(16)	(89)
(-) Pagamento de taxa de controladoria		(24)	(23)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(3.835)	(3.760)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.935)	(3.937)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6		
(+) Venda de títulos públicos federais	5.1	7.096	10.715
(-) Compra de títulos públicos federais	5.1	-	(10.914)
(-) Compra de participações societárias	6.1	(3.185)	(7.900)
Caixa líquido das atividades de investimento		3.911	(8.099)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	9		
(+) Integralização de cotas	(a)	-	14.850
(-) Custos na integralização de cotas	(a)	-	(2.836)
Caixa líquido das atividades de financiamento		-	12.014
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(24)	(22)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	36	58
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	12	36
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(24)	(22)
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(3.339)	(3.196)
Aumento de outros passivos		337	191
Reversão de despesa diversas		-	(1)
Resultado com participações societárias (ajuste a valor justo)	6.1	-	(467)
(Aumento) de outros ativos		(2)	(6)
Resultado com títulos públicos federais	5.1	(931)	(458)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.935)	(3.937)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 02 de abril de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 14 de junho do mesmo ano, com prazo de duração de 8 (oito) anos contados da data de início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação das Gestoras. As subclasses de cotas tipo A, B e C destinam-se a investidores profissionais ("investidores autorizados"), conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. As cotas de subclasse tipo D serão, quando emitidas, destinadas exclusivamente a investidores qualificados ("investidores autorizados"), conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe Única de Cotas do Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP 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 e destinada aos investidores autorizados, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento em determinado empreendimento imobiliário de uso misto (podendo compreender uso residencial, comercial, *retail* e hoteleiro), localizado na região dos Jardins, na Cidade e Estado de São Paulo. Para a concretização da sua política de investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, para futura alienação, nos seguintes ativos ("ativos imobiliários"): (a) imóveis; e/ou (b) aquisição de cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico (SPE), cujo único propósito se enquadre na política de investimentos da Classe, e que possua, como principal propósito, o investimento em imóveis.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Custodiante, da Gestora, de suas partes relacionadas ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela XP Vista Asset Management Ltda. e pela Oriz Real Estate Gestão de Recursos Ltda. ("Gestoras" ou, quando mencionadas individualmente, "Oriz" e "XP Vista", respectivamente).

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, de 23 de dezembro de 2022, e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração das demonstrações contábeis foram utilizadas estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador da Classe em 28 de setembro de 2026, que autorizou sua divulgação.

(a) Base de mensuração

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

(b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

(c) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3. Práticas contábeis materiais

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.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- Títulos públicos federais

Os títulos públicos federais 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 e as desvalorizações dos investimentos em títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício em “Resultado com aplicação em títulos públicos federais”.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico [SPE])

Os investimentos em SPE são registrados ao seu valor justo, considerando que os investimentos têm natureza de propriedades para investimento.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado do período em "Resultado com participações societárias", 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.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

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

i) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio da 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 30 de junho de 2026 e de 2025:

	2026	
Ativos - sem vencimento	Instituição	Saldo
Disponibilidades (*)	Banco Daycoval S.A.	12
Total		12

	2025	
Ativos - sem vencimento	Instituição	Saldo
Disponibilidades (*)	Banco Daycoval S.A.	36
Total		36

(*) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o montante de R$ 12 (R$ 36 em 2025) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante).

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais não geraram resultado para a Classe (R$ 1 em 2025).

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

5.1 - Títulos públicos federais

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo dos títulos públicos federais, em 30 de junho de 2026 e de 2025, estão demonstrados no quadro abaixo:

		2026		Vencimento		
Instrumentos financeiros	Natureza	Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras do Financeiras do Tesouro (LFT)	Pública	4.893	4.895	-	4.895	-
Total		4.893	4.895	-	4.895	-

		2025		Vencimento		
Instrumentos financeiros	Natureza	Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras do Financeiras do Tesouro (LFT)	Pública	11.058	11.060	-	-	11.060
Total		11.058	11.060	-	-	11.060

- *Movimentações dos investimentos*

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as aplicações em títulos públicos federais geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 931 (R$ 458 em 2025).

As movimentações das aplicações em títulos públicos federais ocorridas nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2026	2025
Saldo inicial	11.060	10.403
Aquisições	-	10.914
Vendas	(7.096)	(10.715)
Resultado	931	458
Saldo final	4.895	11.060

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico [SPE])

- *Descrições dos investimentos*

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, a Classe possui investimentos em uma única sociedade de propósito específico (SPE) de operação imobiliária, conforme descrita abaixo:

			2026	
CNPJ	Razão Social	Participação	Quantidade de cotas	Valor justo
30.009.078/0001-38	TS-28 Participações Ltda.	100,00%	67.256.049	68.760
Total			67.256.049	68.760

			2025	
CNPJ	Razão Social	Participação	Quantidade de cotas	Valor Justo
30.009.078/0001-38	TS-28 Participações Ltda.	100,00%	15.008.905	16.513
Total			15.008.905	16.513

A TS-28 Participações Ltda. (“TS-28”) foi fundada em 22 de março de 2018, na cidade de São Paulo - SP, e possui com atividade principal a função de desenvolvimento imobiliário. A TS-28 possui sede na Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85, conjunto 242, sala 36, Condomínio Tower Bridge Corporate, CEP 04576-010.

A TS-28 aplica seus recursos para o desenvolvimento de empreendimento de uso misto na cidade de São Paulo com (i) unidades autônomas residenciais ("unidades residenciais" ou "empreendimento residencial"), (ii) unidades autônomas com destinação comercial para varejo ("unidades *retail*") e (iii) unidades autônomas com destinação comercial para escritórios ("unidades *office*"), e uma ou mais unidades autônomas de garagem destinadas às unidades *retail* ("unidade garagem *retail*" e, em conjunto com as unidades *retail*, o "empreendimento *retail*") e uma ou mais unidades autônomas de garagem destinadas às unidades *office* ("unidades garagem *office*" e, em conjunto com as unidades *office*, o "empreendimento *office*"), sob o regime de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 ("empreendimento").

A estrutura final de investimento contará com (i) uma sociedade limitada - TS-28; (iii) 3 sociedades de propósito específico, a serem constituídas, destinadas a cada utilização do empreendimento - empreendimento residencial, empreendimento *retail* e empreendimento *office*.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe adquiriu 52.247.144,0000 cotas da TS-28, pelo valor de R$ 52.247 (cinquenta e dois milhões, duzentos e quarenta e sete mil reais). Em 2025, a Classe adquiriu 7.900.000,0000 cotas da TS-28, pelo valor de R$ 7.900 (sete milhões e novecentos mil reais).

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o montante passivo de R$ 49.062 classificado como valor a integralizar, oriundo da compra de participações societárias, conforme detalhada no parágrafo acima, que será integralizada em data subsequente à supracitada.

- *Movimentações dos investimentos*

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as aplicações em sociedade de propósito específico (SPE) não geraram resultado para a Classe (R$ 467 em 2025).

As movimentações das aplicações em sociedade de propósito específico (SPE) ocorridas nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 estão apresentadas abaixo:

Descrição	2026	2025
Saldo inicial	16.513	8.146
Aquisições de participações societárias	3.185	7.900
Aquisições de participações societárias a	49.062	-
Ajuste a valor justo de participações societárias	-	467
Saldo final	68.760	16.513

- *Método de avaliação do valor justo*

O Fundo detém participação na TS28, constituída com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários. A TS28, por sua vez, detém 3,37% do capital social da ATR3, SPE que atualmente possui terrenos registrados ao custo de aquisição. Os terrenos detidos pela ATR3 estão vinculados a um projeto imobiliário em fase inicial de estruturação, não havendo, até a presente data, definição final do empreendimento a ser desenvolvido. A ATR3 encontra-se, neste momento, em fase de aquisição de terrenos e preparação para o futuro desenvolvimento do projeto, motivo pelo qual os ativos permanecem registrados ao custo de aquisição.

Diante disso, a participação do Fundo na TS28 é refletida nas demonstrações financeiras pelo valor contábil do patrimônio líquido da investida, o qual contempla os investimentos detidos indiretamente por meio da ATR3. Assim, a precificação dessa participação reflete a posição contábil dos ativos ainda em fase pré-operacional.

7. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode contratar derivativos e utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais, nos termos previstos em sua política de investimentos. Embora possam, eventualmente, reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos, inclusive de maior gravidade. Assim sendo, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio, dentre outros fatores, podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de hedge não tivessem sido contratados.

O Administrador, a Gestora e o Custodiante não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, por eventuais danos ou prejuízos sofridos pelos cotistas em razão da utilização de operações de derivativos em conformidade com o disposto no regulamento.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, 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.

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

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

Troca de informações: não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Interrupção da prestação de serviços: o funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviços essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos prestadores de serviços essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos prestadores de serviços essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Liquidação da Classe: existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no regulamento. Assim, há a possibilidade de os cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das cotas aos cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

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, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis alvo. 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 alvo (diretamente ou por meio das ações ou quotas), 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.

Risco de patrimônio negativo: os ativos da carteira da Classe, por sua própria natureza, conforme o caso, estão sujeitos a flutuações de mercado e/ou a riscos de crédito das respectivas contrapartes que poderão gerar perdas à Classe e aos cotistas. Na medida em que o valor do patrimônio líquido seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente (a) por quaisquer credores da Classe, (b) por deliberação de assembleia de cotistas, nos termos do regulamento e do anexo descritivo correspondente, ou (c) pela CVM. Os prestadores de serviço da Classe, em especial o Administrador e a Gestora, não respondem por obrigações legais e contratuais assumidas pela Classe, tampouco por eventual patrimônio negativo decorrente dos investimentos realizados pela Classe. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso (i) referidas inovações legais sejam alteradas; ou (ii) a Classe seja colocada em regime de insolvência, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo, os cotistas poderiam ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente ao patrimônio líquido negativo, em valor superior ao valor das cotas por ele subscritas.

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.

Estrutura de gerenciamento de riscos

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

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

A Classe pode ser composta por 4 (quatro) tipos de cota: (i) cota tipo A; (ii) cota tipo B; (iii) cota tipo C; e (iv) cota tipo D.

A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente são obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento e 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 são 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 da parte geral do regulamento.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos na íntegra do regulamento da Classe.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador pode 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.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas de qualquer classe por proposta do Administrador, mediante aprovação da maioria absoluta das cotas, 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.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Administrador, 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.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar (a) o boletim de subscrição; 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 do Fundo.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, observado o custo de emissão e integralização de R$ 5.730, foram emitidas e integralizadas as seguintes cotas (não houve em 2026):

	2025	
Subclasse	Quantidade	Montante integralizado
Tipo A	4.850,0000	4.850
Tipo B	5.900,0000	5.900
Tipo C	4.100,0000	4.100
Total	14.850,0000	14.850

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 os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, 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, cotas tipo A, tipo B, tipo C e tipo D. 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 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observados os valores patrimoniais unitários das cotas tipo A, tipo B e tipo C, de R$ 696,1694, R$ 598,6037 e R$ 694,0455, respectivamente. Em 2025, os valores patrimoniais das cotas tipo A, tipo B e tipo C, era de R$ 768,9694, R$ 719,9696 e R$ 767,8872, respectivamente.

	2026		2025	
Subclasse	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Tipo A	12.125,0000	8.441	12.125,0000	9.324
Tipo B	14.000,0000	8.380	14.000,0000	10.079
Tipo C	10.250,0000	7.114	10.250,0000	7.871
Total	36.375,0000	23.935	36.375,0000	27.274

11. Evoluções dos valores das cotas e rentabilidades

Apresentamos abaixo as rentabilidades, os patrimônios líquidos médios e os valores das cotas da Classe nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio da subclasse tipo A	Valor da cota tipo A	Rentabilidade da subclasse tipo A
		R$	*%*
Exercício findo em 30 de junho de 2026	8.901	696,1694	(9,47)
Exercício findo em 30 de junho de 2025	6.634	768,9694	(22,86)

Data	Patrimônio líquido médio da subclasse tipo B	Valor da cota tipo B	Rentabilidade da subclasse tipo B
		R$	*%*
Exercício findo em 30 de junho de 2026	9.250	598,6037	(16,86)
Exercício findo em 30 de junho de 2025	7.179	719,9696	(27,18)

Data	Patrimônio líquido médio da subclasse tipo C	Valor da cota tipo C	Rentabilidade da subclasse tipo C
		R$	*%*
Exercício findo em 30 de junho de 2026	7.509	694,0455	(9,62)
Exercício findo em 30 de junho de 2025	5.528	767,8872	(22,44)

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

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

12. Negociação das cotas

O Fundo não possui as suas cotas admitidas à negociação na B3.

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

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe.

14. 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.

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, é devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração correspondente ao percentual de: (i) 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano aplicável aos cotistas das cotas tipo A; e (ii) 0,09% (nove décimos por cento) ao ano aplicável aos cotistas das cotas tipo B e das cotas tipo C, observado mínimo mensal consolidado informado na tabela abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido. O valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV e variará de acordo com a tabela abaixo:

Período	Taxa de administração mínima mensal
Até o 12º mês de início do Fundo	R$ 5,50
Do 13º até o 36º mês de início do Fundo	R$ 6,50
Do 37º até o 48º mês de início do Fundo	R$ 8,50
A partir do 49º mês de início do Fundo	R$ 10,00

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 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de administração foi de R$ 215 (R$ 99 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria

Pela prestação dos serviços de controladoria e custódia, é devida pela Classe ao Custodiante uma taxa máxima de custódia correspondente ao percentual de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, 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 IGP-M/FGV, de acordo com a tabela abaixo:

Período	Taxa de controladoria e custódia mínima mensal
Até o 12º mês de início do Fundo	R$ 2,00
Do 13º até o 36º mês de início do Fundo	R$ 2,50
Do 37º até o 48º mês de início do Fundo	R$ 3,00
A partir do 49º mês de início do Fundo	R$ 3,50

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 30 de junho de 2026, a despesa com taxa de controladoria foi de R$ 24 (mesmo valor em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria" na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe pagará às Gestoras a taxa de gestão agregada, equivalente a (i) 0,91% (noventa e um centésimos por cento) aplicável aos cotistas das cotas tipo A, (ii) 1,38% (um inteiro e trinta e oito centésimos por cento) aplicável aos cotistas das cotas tipo B e (iii) aos cotistas das cotas tipo C, (iii.a) 1,38% (um inteiro e trinta e oito centésimos por cento), durante o período a contar da primeira data de integralização das cotas tipo C até 31 de outubro de 2024 (inclusive), (iii.b) e conforme deliberação exclusiva das Gestoras, 0,91% (noventa e um centésimos por cento) a partir de 1 novembro de 2024 (inclusive).

A taxa de gestão será calculada sobre as seguintes bases: (a) durante o período de investimento: incidente sobre o capital subscrito; e (b) após o término do período de investimento: incidente sobre o capital integralizado, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: (1) amortizações, ou seja, devoluções aos cotistas do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em ativo detido pelo Fundo, em caso de alienação total ou parcial do referido investimento; e (2) baixas de valor contábil de sociedade investida a zero, em decorrência de eventual decretação de falência de uma sociedade investida.

Para fins de esclarecimento, baixas contábeis que não decorram dos eventos descritos nos itens *(1)* e *(2)* acima descritos, como, exemplificativamente, ajuste a menor de valor justo de sociedade investida não serão eventos redutores da base de cálculo da taxa de gestão após o término do período de investimento.

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 30 de junho de 2026, a despesa com taxa de gestão foi de R$ 3.968 (R$ 3.934 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

d) Taxa de performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, as Gestoras fazem jus a uma taxa de performance, calculada conforme regramento previsto no regulamento, que detalha os termos da distribuição dos valores da taxa de performance às Gestoras, bem como dos valores a serem efetivamente distribuídos aos cotistas a título de rendimentos.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve registro de despesa com taxa de performance.

e) Demais taxas

A cada emissão de cotas, o Fundo pode, conforme recomendação da Gestora, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual é paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. O Fundo não possui taxa de saída.

16. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio consolidado de R$ 24.268 e R$ 19.341, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2026	% sobre o PL médio	2025	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(3.968)	(16,35)	(3.934)	(20,34)
Remuneração da Administração	(215)	(0,89)	(99)	(0,51)
Remuneração da Controladoria	(24)	(0,10)	(24)	(0,12)
Auditoria externa	(24)	(0,10)	-	-
Taxa CETIP	(14)	(0,06)	(63)	(0,33)
Consultoria jurídica	(12)	(0,05)	-	-
Taxa ANBIMA	(8)	(0,03)	(1)	(0,01)
Taxa ANBIMA	(7)	(0,03)	(1)	(0,01)
Outras despesas administrativas	(1)	-	-	-
Imposto de Renda (IR)	(1)	-	(1)	(0,01)
Total	(4.274)	(17,61)	(4.123)	(21,33)

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 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.

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 hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, a Classe possui as seguintes posições em aberto de investimentos em ativos mensurados pelo valor justo:

		2026		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Títulos públicos federais	5	4.895	-	-
Participações societárias	6	-	-	68.760
Total		4.895	-	68.760

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Títulos públicos federais	4	11.060	-	-
Participações societárias	5	-	-	16.513
Total		11.060	-	16.513

19. Legislação tributária

- Fundo

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

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

I - Pessoa física:

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

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

- Cotista

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

- Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

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 da Classe.

21. Transações com partes relacionadas

a) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui montante inferior a R$ 12 depositado junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.

b) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 19. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, a título de taxa de administração e controladoria, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

c) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Oriz Real Estate Gestão de Recursos Ltda. e à XP Vista Asset Management Ltda., no montante de R$ 645. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registra-se que, no exercício auditado, o Administrador não contratou da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., serviços relacionados à Classe além da auditoria independente das demonstrações contábeis, permanecendo preservada a independência do auditor, nos termos da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021.

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.

* * *

Diego Scalet
Contador CRC - 1SP305097/O-3

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável