FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada CNPJ nº 62.603.652/0001-78

(Administrado pela Banco Daycoval S.A.
CNPJ nº 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 30 de junho de 2026

Ref.: Relatório nº 2691P-038-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis o para o período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12ª andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e ao Administrador do
FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, 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 FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Maua FII | GTB65323

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Investimento em Sociedade de Propósito Específico (SPE)

(Conforme Nota Explicativa nº 5.1)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui ativos classificados como Sociedade de Propósito Específico (SPE) no montante de R$ 262.830 mil, o equivalente a 109,03% do Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a mensuração, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência do investimento nas SPEs através de procedimentos de circularização na data base; **(iii)** valorização do investimento; **(iv)** envolvimento de especialistas para realização de procedimentos adicionais de auditoria para avaliação da razoabilidade dos saldos contábeis das SPEs em 30 de junho de 2026; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração dos seus investimentos e o resultado obtido no período, foram razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e

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

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

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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Maua FII | GTB65323

FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 62.603.652/0001-78
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90
(Gerido pela Mauá Capital Real Estate Ltda.)
CNPJ: 04.608.171/0001-59

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R$)

		2026	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**75.677**	**31,39**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**75.651**	**31,38**
Disponibilidades		**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		**75.650**	**31,38**
Daycoval Títulos Públicos II F.I.F.		75.650	31,38
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**26**	**0,01**
Outros valores e bens		**26**	**0,01**
Despesas diferidas		26	0,01
Não circulante		**262.830**	**109,03**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**5**	**262.830**	**109,03**
Participações societárias	5.1	**262.830**	**109,03**
Sociedades de Propósito Específico (SPE)		262.830	109,03
Total do ativo		**338.507**	**140,42**
Passivo			
Circulante		**97.450**	**40,43**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**97.249**	**40,34**
Participações societárias	5.1	**97.249**	**40,34**
Ações a integralizar		97.249	40,34
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**201**	**0,09**
Provisões		**201**	**0,09**
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	**20**	157	0,07
Demais valores		13	0,01
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**20**	31	0,01
Total do passivo		**97.450**	**40,43**
Patrimônio líquido	**9**	**241.057**	**99,99**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**338.507**	**140,42**

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 62.603.652/0001-78
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90
(Gerido pela Mauá Capital Real Estate Ltda.)
CNPJ: 04.608.171/0001-59

Demonstração do resultado
Para o período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	28/11/2025 a 30/06/2026
Resultados		**18.996**
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**5.622**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		5.622
Resultado com participações societárias	**5**	**13.374**
Ajuste a valor justo	5.1	13.374
Encargos	**15**	**(9.236)**
Despesas da Administração	**14**	**(8.326)**
Taxa de distribuição	(e)	(7.113)
Remuneração da Gestão	(c)	(1.051)
Remuneração da Administração	(a)	(136)
Remuneração da Controladoria	(b)	(26)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(745)**
Consultoria jurídica		(551)
Consultoria imobiliária	14 (d)	(115)
Auditoria externa		(70)
Avaliações e laudos		(9)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(165)**
Taxa de fiscalização CVM		(69)
Taxa CETIP		(55)
Taxas e emolumentos B3		(32)
Taxa ANBIMA		(9)
Resultado líquido do período		**9.760**
Quantidade de cotas tipo A	**9**	*1.350.000,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*9,8483*
Quantidade de cotas tipo B	**9**	*500.000,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*10,3044*
Quantidade de cotas tipo C	**9**	*467.090,1950*
Resultado por cota - valor em R$		*(18,5999)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 62.603.652/0001-78
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90
(Gerido pela Mauá Capital Real Estate Ltda.)
CNPJ: 04.608.171/0001-59

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R$)

Em 28 de novembro de 2025 (*)	**Nota**	**Cotas integralizadas**	**Custos na emissão de cotas**	**Resultados acumulados**	**Patrimônio líquido total**
		-	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	8 (a)	231.709	-	-	**231.709**
Custos na integralização de cotas	8 (a)	-	(412)	-	**(412)**
Resultado líquido do período		-	-	9.760	**9.760**
Em 30 de junho de 2026		**231.709**	**(412)**	**9.760**	**241.057**

(*) Data de início das atividades da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 62.603.652/0001-78
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90
(Gerido pela Mauá Capital Real Estate Ltda.)
CNPJ: 04.608.171/0001-59

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	28/11/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	5.622
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(9)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(10)
(-) Pagamento de taxa de controladoria		(20)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(32)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(52)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(70)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(93)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria diversa		(104)
(-) Pagamento de taxa de administração		(110)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(550)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(879)
(-) Pagamento de taxa de distribuição		(7.132)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(3.439)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5**	
(-) Compra de participações societárias	5.1	(152.207)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(152.207)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**8**	
(+) Integralização de cotas	(a)	231.709
(-) Custos na integralização de cotas	(a)	(412)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**231.297**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**75.651**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	75.651
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**75.651**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		**9.760**
Aumento de outros passivos		201
(Aumento) de outros ativos		(26)
Resultado com participações societárias (ajuste a valor justo)	5.1	(13.374)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(3.439)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 08 de setembro de 2025, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 28 de novembro do mesmo ano, com prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses contados da data de início supracitada, que pode ser prorrogado por deliberação em assembleia de cotistas. Destina-se a investidores qualificados ("investidores autorizados"), nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e alterações posteriores.

A Classe Única de Cotas do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado 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 como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido preponderantemente, no imóvel alvo, para a exploração e/ou venda do imóvel alvo, observada a presente política de investimento da Classe.

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 Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador" e "Custodiante") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Mauá Capital Real Estate Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e pela Resolução CVM nº 192, de 19 de outubro de 2023, 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 especificas 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 tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Políticas 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.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

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

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

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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 período auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2026:

	2026		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.853,6588	41.034	75.650
Total		**41.034**	**75.651**

(*) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o montante de R$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos II Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.859/0001-04. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 5.622.

5. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

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

- ***Descrições dos investimentos***

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui investimentos em sociedades de propósito específico (SPE) de operação imobiliária, conforme descritas abaixo:

			2026	
CNPJ	**Razão Social**	**Participação**	**Quantidade de cotas**	**Equivalência Patrimonial**
58.492.577/0001-	CA249 Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	121.617.312	171.666
61.616.101/0001-	N443 S.A.	100%	47.680.020	49.273
54.459.034/0001-	MI88 Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	26.410.790	41.890
Total			**195.708.122**	**262.830**

(a) CA249 Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui 121.617.312,0000 cotas do capital da CA249 Empreendimentos e Participações Ltda. ("CA249"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e tem como objeto social a aquisição, desenvolvimento, operação, venda, locação e ou administração, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, de imóveis e participação em quaisquer outras sociedades como sócio, acionista ou quotista.

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui participação na CA249 Empreendimentos e Participações Ltda. ("CA249"), sociedade sediada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cujo objeto social compreende, entre outras atividades, a compra, venda e locação de imóveis próprios. A CA249 possui como principal ativo imobiliário o empreendimento denominado "Imóvel Victória", localizado na Rua Clodomiro Amazonas, nº 249, bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, com área de terreno de 1.000 m². O empreendimento encontra-se em processo de retrofit e contempla projeto de uso misto, composto por unidades residenciais, comerciais e loja, com área privativa projetada de 6.361 m². Na data-base, o empreendimento encontrava-se em obras.

(b) N443 S.A.

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui 47.680.020 cotas do capital da N443 S.A. ("N443"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e tem como objeto social a aquisição, desenvolvimento, operação, venda, locação e ou administração, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, de imóveis e participação em quaisquer outras sociedades como sócio, acionista ou quotista.

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui participação na N443 S.A. ("N443"), sociedade sediada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cuja atividade compreende, entre outras, a compra, venda e locação de imóveis próprios. A N443 possui como principal ativo imobiliário o imóvel localizado na Rua Nebraska, nº 443, bairro Brooklin Novo, na cidade de São Paulo, atualmente denominado Edifício 10N. O imóvel possui terreno de 2.000 m² e encontra-se em desenvolvimento de projeto de retrofit, que prevê 90 unidades residenciais e uma unidade comercial, com área privativa projetada de 5.182 m². O empreendimento está destinado à exploração no modelo multifamily, com locação residencial e possibilidade de venda do ativo. Ressalta-se que a área privativa de 5.182 m² corresponde à projeção do empreendimento após o retrofit.

(c) MI88 Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui 26.410.790 cotas do capital da MI88 Empreendimentos e Participações Ltda. ("MI88"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e tem como objeto social a aquisição, desenvolvimento, operação, venda, locação e ou administração, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, de imóveis e participação em quaisquer outras sociedades como sócio, acionista ou quotista.

Em 30 de junho de 2026, a MI88 possui como seu principal ativo imobiliário um imóvel localizado na Rua Marques de Itu, nº 88, bairro Vila Buarque, na cidade e estado de São Paulo. O imóvel possui área total edificada de 3.342,00m², com área privativa total de 2.560,15 m², conforme documentação. Trata-se de empreendimento retrofitado, atualmente em operação, composto por unidades residenciais compactas destinadas à exploração por meio de estadias de curta e longa permanência, além de unidades comerciais localizadas no pavimento térreo.

O empreendimento contempla unidades autônomas distribuídas em diferentes tipologias, incluindo *studios*, *studios* com *garden*, *studios* duplex e apartamentos de 2 dormitórios, com *layouts* voltados à moradia compacta e hospedagem temporária. No pavimento térreo, há quatro lojas comerciais, das quais duas se encontram locadas na data-base da avaliação.

- ***Movimentações dos investimentos***

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, as aplicações em sociedades de propósito específico (SPE) geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 13.374.

As movimentações das aplicações em sociedades de propósito específico (SPE) ocorridas no período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026 estão apresentadas abaixo:

Descrição	28/11/2025 a 30/06/2026
Saldo inicial	**-**
Aquisições de participações societárias	152.207
Aquisições de participações societárias a integralizar	97.249
Resultado com participações societárias	13.374
Saldo final	**262.830**

- ***Métodos de avaliação a valor justo***

(a) MI88 Empreendimentos e Participações Ltda.

A Classe contratou a Colliers Technical Services Ltda. ("Colliers") para as avaliações para marcação a valor justo de mercado da sociedade de propósito específico (SPE) Mi88 e dos imóveis de propriedade da SPE na data base de 30 de junho de 2026.

A Colliers é uma organização de consultoria imobiliária com mais de 40 anos de tradição com o atendimento em todo o território nacional e internacional para gestoras, administradoras e fundos de investimento imobiliários, bancos, instituições financeiras, escritórios de advocacia e incorporadoras.

Para as avaliações das sociedades de propósito específico (SPE), os trabalhos dos avaliadores compreenderam principalmente: **(a)** aplicação de procedimentos de revisão analítica; **(b)** indagação e discussão com os profissionais responsáveis pelas áreas contábeis; **(c)** obtenção e entendimento da composição dos saldos que compõe as contas constantes do balancete na data base; **(d)** indagação sobre eventos significativos que tenham efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações das SPE.

As avaliações dos imóveis foram realizadas pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se os valores de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por eles, através da análise de fluxos de caixa descontados, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para as operações dos imóveis, descontados às taxas compatíveis com o mercado.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término deles, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (*cap rate*)
(1)	9,00% a.a.	8,50% a.a.

Legendas:

(1) Rua Marquês de Itu, nº 88, bairro Vila Buarque, São Paulo, estado de São Paulo, CEPÇ 01223-900, Brasil.

Foram adotadas as taxas de desconto reais indicadas na tabela acima, que levam em conta os custos dos capitais e os riscos das propriedades e das locações, sobre os fluxos de caixa mensais e, nas avaliações dos peritos terceirizados e das instituições administradoras, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas nos valores e prazos dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados nos laudos de avaliação. Foram considerados nos fluxos de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

(b) CA249 Empreendimentos e Participações Ltda. e N443 S.A.

As participações da Classe nas sociedades CA249 Empreendimentos e Participações Ltda. (“CA249”) e N443 S.A. (“N443”) cuja atividade preponderante consiste no desenvolvimento de empreendimentos para alienação (natureza de estoques para venda), são mensurados pelo Método de Equivalência Patrimonial (MEP), em observância às diretrizes contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e em consonância com o CPC 18 (R2) / NBC TG 18 (Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Conjunto).

Durante o período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, totalizou-se o montante positivo de R$ 13.374 referente ao ajuste a valor justo das sociedades de propósito específico (SPE) de propriedade da Classe.

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

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.

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

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

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

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

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.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

O patrimônio líquido da Classe é dividido em cotas da subclasse A (“cotas A”), cotas da subclasse B (“cotas B”) e cotas da subclasse C (“cotas C”), as quais possuem os mesmos direitos políticos (observadas as matérias sujeitas a aprovação específica adicional de cada subclasse), diferenciando-se quanto à ordem de preferência no pagamento de rendimentos, amortizações e resgates, sendo que as cotas A terão preferência em relação às cotas B e cotas C, e as cotas B terão preferência em relação às cotas C, na forma prevista no regulamento.

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 no 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 pode 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.

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, em regime de melhores esforços.

A assembleia de cotistas pode deliberar sobre novas emissões das cotas em condições diferentes daquelas previstas nos parágrafos acima, 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 160/22.

O volume das cotas emitidas a cada emissão é determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, 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 160/22 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas subordinadas no âmbito das emissões autorizadas de cotas subordinadas, o preço de emissão de novas cotas subordinadas deve ser fixado conforme recomendação da Gestora, sempre levando-se em consideração, preferencialmente: **(i)** o valor patrimonial das cotas subordinadas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas subordinadas já emitidas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(iii)** o valor de mercado das cotas subordinadas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos da emissão das novas cotas, cabendo à Gestora a escolha do critério mais adequado (observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos, a critério do Administrador e da Gestora).

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.

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 período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, observado o custo de emissão de R$ 412, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

	28/11/2025 a 30/06/2026	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante integralizado**
Tipo A	1.350.000,0000	135.000
Tipo B	500.000,0000	50.000
Tipo C	467.090,1950	46.709
Total	**2.317.090,1950**	**231.709**

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 período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas.

9. Patrimônio líquido e subclasse de cotas

O patrimônio da Classe é formado por diferentes subclasses de cotas, quais sejam, cotas seniores e cotas subordinadas júnior. 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.

A Subclasse A terá uma rentabilidade correspondente a 100% da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de 9,27% ao ano ("Rentabilidade Alvo Subclasse A"). Adicionalmente, as Cotas A farão jus a um prêmio correspondente ao percentual de 1% sobre o valor de integralização de tais Cotas A ("Prêmio Cotas A"), de modo que, após a integralização, o valor patrimonial das Cotas A será acrescido de tal percentual. A Subclasse B terá uma rentabilidade correspondente a 100% da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de 12,00% ao ano ("Rentabilidade Alvo Subclasse B"). A Subclasse C não possui remuneração prevista em regulamento.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário de R$ 109,6705 das cotas tipo A, de R$ 110,1266 das cotas tipo B e R$ 53,4580 das cotas tipo C:

	2026	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Tipo A	1.350.000,0000	148.055
Tipo B	500.000,0000	55.063
Tipo C	467.090,1950	37.938
Total	**2.317.090,1950**	**241.057**

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor das cotas da Classe no último período:

Data	Patrimônio líquido médio tipo A	Valor da cota tipo A	Rentabilidade da subclasse tipo A
		R$	*%*
Período findo em 30 de junho de 2026 (*)	141.407	109,6705	9,67

Data	Patrimônio líquido médio tipo B	Valor da cota tipo B	Rentabilidade da subclasse tipo B
		R$	*%*
Período findo em 30 de junho de 2026 (*)	52.230	110,1266	10,13

Data	Patrimônio líquido médio tipo C	Valor da cota tipo C	Rentabilidade da subclasse tipo C
		R$	*%*
Período findo em 30 de junho de 2026 (*)	30.477	81,2233	(18,78)

(*) Período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026.

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

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

11. Negociação das cotas

O Fundo não possui cotas admitidas à negociação na B3.

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.

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

Descrição		**28/11/2025 a 30/06/2026**
Resultados apurados no período segundo o regime de competência		9.760
Resultado contábil apurado segundo o regime de competência		**9.760**
Resultados reconhecidos no período e não realizados financeiramente	-	13.374
Encargos reconhecidos no período e não realizados financeiramente		188
Resultado ajustado, base para cálculo da distribuição	**-**	**3.426**
Resultado mínimo a distribuir, 95%		**-**
Resultado distribuído		**-**
Percentual distribuído		**-**

Durante o período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, 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. Remunerações da administração, controladoria e gestão

a) Taxa de administração

É devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria e processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente a: **(a)** 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, caso o patrimônio líquido apurado seja igual ou inferior a R$ 100.000; ou **(b)** 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, caso o patrimônio líquido apurado seja superior a R$ 100.000, observado o mínimo mensal de R$ 12, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

Adicionalmente, é devido ao Administrador o valor fixo mensal de R$ 0,9 por subclasse, a título de remuneração pelos serviços de administração e controladoria.

Durante os primeiros 3 (três) meses, contados da data do primeiro aporte de recursos no Fundo, a taxa de administração foi fixa no valor mensal de R$ 11,5.

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

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de administração foi de R$ 136 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria

É devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros de liquidez ou outros ativos e de controladoria, correspondente ao percentual de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 3, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

Durante os primeiros 3 (três) meses, contados da data do primeiro aporte de recursos no Fundo, a taxa de custódia foi fixa no valor mensal de R$ 1.

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

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a despesa com taxa de controladoria foi de R$ 26 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 paga à Gestora a taxa de gestão, equivalente a 0,8235% (zero vírgula oito dois três cinco por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido, observado o valor mensal mínimo de R$ 40, , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

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

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de gestão foi de R$ 1.051 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

d) Taxa de consultoria imobiliária

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária, é devida pela Classe à Planta Consultoria Imobiliária S.A. a remuneração fixa no valor de R$ 10 mensais, atualizado anualmente, a partir da data de início da prestação dos serviços, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

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

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de consultoria imobiliária foi de R$ 115 e encontra-se apresentada na rubrica de "Consultoria imobiliária" na demonstração do resultado.

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 performance e saída.

No período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de distribuição foi de R$ 7.113 e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de distribuição" na demonstração do resultado.

15. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio consolidado de R$ 223.573, são os seguintes:

Encargos	28/11/2025 a 30/06/2026	% sobre o PL médio
Taxa de distribuição	(7.113)	(3,18)
Remuneração da Gestão	(1.051)	(0,47)
Consultoria jurídica	(552)	(0,25)
Remuneração da Administração	(136)	(0,06)
Consultoria imobiliária	(115)	(0,05)
Auditoria externa	(70)	(0,03)
Taxa de fiscalização CVM	(69)	(0,03)
Taxa CETIP	(55)	(0,02)
Taxas e emolumentos B3	(32)	(0,01)
Remuneração da Controladoria	(26)	(0,01)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	-
Avaliações e laudos	(9)	-
Total	**(9.237)**	**(4,11)**

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.

Em 30 de junho de 2026, 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**
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	75.650	-	-
Total		**75.650**	**-**	**-**

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 pode 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 é 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).

19. Contingências

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

20. Transações com partes relacionadas

a) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui depositado o montante de R$ 1, 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$ 31. As despesas registradas no período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

c) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Mauá Capital Real Estate Ltda., no montante de R$ 157. A despesa registrada no período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, 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 Grant Thornton 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.

22. Eventos subsequentes

Conforme termo de apuração de consulta formal aos cotistas encerrada em 24 de setembro de 2026 foram aprovadas: a) não distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo referentes ao período de 30/06/2026, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/1993. Dessa forma, os rendimentos foram retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, conforme regulamento do fundo; e b) a autorização para que a Administradora e as Gestoras pratiquem todos os atos necessários à implementação das deliberações ora aprovadas.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Diego Scalet
Contador CRC - 1SP305097/O-3