# Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.414.001/0001-05
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025
e relatório dos auditores independentes




Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

# Conteúdo


| | Página |
|---|---|
| **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis** | **2** |
| **Balanço patrimonial** | **7** |
| **Demonstrações do resultado** | **8** |
| **Demonstrações das mutações do patrimônio líquido** | **9** |
| **Demonstrações dos fluxos de caixa** | **10** |
| **Notas explicativas às demonstrações contábeis** | **11** |



RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
Sala 1701 Centro
Rio de Janeiro - RJ
20.010-905

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9 Tomás, 2120, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
Rua João Da Cruz, 25
Ar Andar, Praia Do Canto
Vitória - ES
29.055-620

PARANÁ
(41) 4040-4075
Rua Francisco Rocha, 198
Batel
Curitiba – PR
80.420-130

mcsmarkup.com



Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do
Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

**Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de abril de 2025 (data de transferência da Administradora) a 31 de dezembro de 2025, 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 Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixas para o período de 17 de abril de 2025 (data de transferência da Administradora) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

**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, 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.



Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

**Ênfase**

**Reapresentação das demonstrações contábeis**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, que descreve que as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao o período de 17 de abril de 2025 (data de transferência da Administradora) a 31 de dezembro de 2025, originalmente emitidas em 30 de março de 2026 com relatório de auditoria contendo abstenção de opinião, estão sendo reapresentadas nesta data em decorrência da obtenção da documentação suporte das obrigações por captação de recursos por intermédio de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e das receitas de aluguéis, as quais não estavam disponíveis à época da emissão original das demonstrações contábeis e do respectivo relatório dos auditores independentes. A reapresentação tem como objetivo refletir a conclusão dos procedimentos de auditoria sobre as obrigações por CRI, no montante de R$ 20.179 mil em 31 de dezembro de 2025, e sobre as receitas de aluguéis, no montante de R$ 1.202 mil no período. A obtenção dessas informações não resultou em alterações nos saldos contábeis anteriormente apresentados pelo Fundo, exceto por reclassificações entre linhas na demonstração do resultado do período de 17 de abril de 2025 (data de transferência da Administradora) a 31 de dezembro de 2025. Este relatório substitui o relatório anteriormente emitido. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

**Principais assuntos de auditoria**

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. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria os tratou, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

***Mensuração das propriedades para investimento pelo valor justo***

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 76.400 mil, que representavam 134,24% do seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo mensurados pelo valor justo conforme metodologia descrita na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis. Tratamos este como o principal assunto de auditoria devido à representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo.



Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.weesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

***Como nossa auditoria conduziu o assunto***

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão, com auxílio de especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos; (ii) questionamentos realizados pelos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelo avaliador independente; e (iii) análise, com auxílio dos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos do avaliador.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados sobre os imóveis registrados como propriedade para investimento e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e premissas adotadas pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

***Passivo financeiro de natureza imobiliária - Operações compromissadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs***

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía passivos financeiros de natureza imobiliária através de operações compromissadas de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs no montante de R$ 20.179 mil que representam 35,46% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria devido ao impacto direto na valorização, existência e realização desse passivo pela materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

***Como nossa auditoria conduziu esse assunto***

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) verificação das premissas dos termos de emissão das CRIs; (iii) teste de existência por meio da comparação das posições em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, com os respectivos termos de emissão dos CRIs; (iv) análise das liquidações financeiras referentes aos pagamentos de juros e amortizações ocorridos durante o período; (v) recálculo dos juros, atualização monetária, amortizações, taxas pactuadas e demais encargos previstos nos contratos das CRIs; e (vi) análise de aderência entre as informações registradas na carteira do Fundo e suas informações contábeis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados sobre a o passivo financeiro das operações compromissadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e premissas adotadas pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes que sobre elas emitiram relatório, datado de 28 de fevereiro de 2025, contendo opinião sem ressalvas.



Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

**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 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, o Administrador do Fundo 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 o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é seu Administrador, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

Como parte 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 obtivemos 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.

- Obtivemos 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.



Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existia incerteza relevante em relação a eventos ou condições que pudessem levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Fundo. Se concluíssemos que existiam incerteza relevante, deveríamos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações fossem 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.

Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2026.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: 037.543.177-25
Data: 18/11/2026 17:46:37 -03:00

Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC RJ 006917/O-3



Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

**FLAMENGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ: 40.414.001/0001-05
**(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)**
CNPJ: 62.232.889/0001-90

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

| | | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ativo** | **Nota** | **Valor** | **% sobre o PL** | **Valor** | **% sobre o PL** |
| **Circulante** | | **756** | **1,33** | **819** | **1,93** |
| **Caixa e equivalentes de caixa** | **4** | **755** | **-** | **349** | **-** |
| **Disponibilidades** | | **1** | **-** | **-** | **-** |
| Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*) | 21 | 1 | - | - | - |
| **Operações compromissadas** | | **754** | **1,32** | **349** | **0,82** |
| Notas do Tesouro Nacional (NTN-B) | | 754 | 1,32 | 349 | 0,82 |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | **-** | **-** | **470** | **1,11** |
| **Outros valores e bens** | | **-** | **-** | **470** | **1,11** |
| Aluguéis a receber | | - | - | 470 | 1,11 |
| **Ativos financeiros de natureza não-imobiliária** | | **1** | **-** | **-** | **-** |
| Despesas diferidas | | 1 | - | - | - |
| **Não circulante** | | **76.400** | **134,24** | **72.500** | **171,10** |
| **Ativos não financeiros de natureza imobiliária** | **6** | **76.400** | **134,24** | **72.500** | **171,10** |
| **Propriedades para investimento** | 6.1 | **76.400** | **134,24** | **72.500** | **171,10** |
| Imóvel | | 76.400 | 134,24 | 72.500 | 171,10 |
| **Total do ativo** | | **77.156** | **135,57** | **73.319** | **173,03** |
| **Passivo** | | | | | |
| **Circulante** | | **18.514** | **32,54** | **4.108** | **9,71** |
| **Passivos financeiros de natureza imobiliária** | **7/8** | **18.448** | **32,42** | **4.054** | **9,57** |
| **Obrigações por captação de recursos** | | **18.448** | **32,42** | **4.054** | **9,57** |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) | 8 | 18.448 | 32,42 | 4.054 | 9,57 |
| **Passivos financeiros de natureza não-imobiliária** | | **66** | **0,12** | **54** | **0,13** |
| **Provisões** | | **66** | **0,12** | **54** | **0,13** |
| Demais valores | | 64 | 0,12 | 54 | 0,13 |
| Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*) | **21** | 2 | - | - | - |
| **Não circulante** | | **1.731** | **3,05** | **26.837** | **63,33** |
| **Passivos financeiros de natureza imobiliária** | **7/8** | **1.731** | **3,05** | **26.837** | **63,33** |
| **Operações compromissadas** | | **1.731** | **3,05** | **26.837** | **63,33** |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) | 8 | 1.731 | 3,05 | 26.837 | 63,33 |
| **Total do passivo** | | **20.245** | **35,59** | **30.945** | **73,04** |
| **Patrimônio líquido** | **11** | **56.911** | **100,00** | **42.374** | **100,00** |
| **Total do passivo e do patrimônio líquido** | | **77.156** | **135,59** | **73.319** | **173,04** |

*(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 21).*
*(**) Antiga instituição administradora e custodiante da Classe.*

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

**FLAMENGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ: 40.414.001/0001-05
**(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)**
CNPJ: 62.232.889/0001-90

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

| | Nota | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Resultados** | | **4.829** | **4.107** |
| **Resultado com propriedades para investimento** | **5 / 6** | **9.259** | **8.194** |
| Receita de aluguéis | 5.1 | 5.359 | 5.194 |
| Ajuste a valor justo | 6.3 | 3.900 | 3.000 |
| **Resultado com obrigações por captação de recursos** | | **(4.511)** | **(4.115)** |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) | | (4.511) | (4.115) |
| **Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária** | | **81** | **28** |
| Resultado com operações compromissadas | **4** | 81 | 28 |
| **Encargos** | **16** | **(1.292)** | **(1.647)** |
| **Despesas diversas** | | **(30)** | **(79)** |
| Outras despesas operacionais | | (30) | (79) |
| **Despesas de serviços técnicos especializados** | | **(137)** | **-** |
| Auditoria externa | | (77) | - |
| Avaliações e laudos | | (8) | - |
| Consultoria jurídica | | (7) | - |
| Consultoria especializada | | (45) | - |
| **Despesas da Administração** | **15** | **(244)** | **(251)** |
| Remuneração da Administração | (a) | (227) | (251) |
| Remuneração da Controladoria e Custódia | (b) | (17) | - |
| **Despesas tributárias** | | **(170)** | **(211)** |
| Imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) | | (54) | - |
| Imposto predial e territorial urbano (IPTU) | | (116) | (211) |
| **Despesas com propriedades para investimento** | | **(693)** | **(1.106)** |
| Condomínio | | (693) | (1.103) |
| Administração predial | | - | (3) |
| **Despesas de serviços do sistema financeiro** | | **(18)** | **-** |
| Taxa CETIP | | (2) | - |
| Taxa de fiscalização CVM | | (13) | - |
| Taxa ANBIMA | | (2) | - |
| Taxa SELIC | | (1) | - |
| **Resultado líquido do exercício/período** | | **3.537** | **2.460** |
| *Quantidade de cotas* | **11** | *57.500.000,0000* | *46.500.000,0000* |
| *Resultado por cota - valor em R$* | | *0,0615* | *0,0529* |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

**FLAMENGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ: 40.414.001/0001-05
**(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)**
CNPJ: 62.232.889/0001-90

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

| | Nota | Cotas integralizadas | Custos na emissão de cotas | Amortização de cotas | Resultados acumulados | Patrimônio líquido total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2023** | | **43.975** | **(2)** | **-** | **(6.129)** | **37.844** |
| Integralização de cotas no exercício | 10 (a) | 2.525 | - | - | - | 2.525 |
| Amortização de cotas no exercício | | - | - | (300) | - | (300) |
| Resultado líquido do exercício | | - | - | - | 2.460 | 2.460 |
| Resultado distribuído no exercício | **13** | - | - | - | (155) | (155) |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | | **46.500** | **(2)** | **(300)** | **(3.824)** | **42.374** |
| Integralização de cotas no exercício | 10 (a) | 11.000 | - | - | - | 11.000 |
| Resultado líquido do exercício | | - | - | - | 3.537 | 3.537 |
| **Em 31 de dezembro de 2025** | | **57.500** | **(2)** | **(300)** | **(287)** | **56.911** |

*(*) Data de início das atividades da Classe.*

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

**FLAMENGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ: 40.414.001/0001-05
**(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)**
CNPJ: 62.232.889/0001-90

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

| | Nota | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | |
| (+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis | 5.1 | 5.829 | 5.143 |
| (+) Resultado com aplicação em operações compromissadas | **4** | 81 | 36 |
| (-) Pagamento de despesas diversas | | (108) | (44) |
| (-) Pagamento de taxa ANBIMA | | (2) | - |
| (-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM | | (13) | - |
| (-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica | | (7) | - |
| (-) Pagamento de taxa CETIP | | (2) | - |
| (-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação | | (8) | - |
| (-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia | | (15) | - |
| (-) Pagamento de despesa com serviços de condomínio | | (693) | (1.103) |
| (-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa | | (32) | - |
| (-) Pagamento de taxa de administração | | (231) | (251) |
| (-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial | | - | (3) |
| (-) Pagamento de imposto predial e territorial urbano (IPTU) | | (170) | (211) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | | **4.629** | **3.567** |
| | | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | | |
| (-) Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos de certificados de recebíveis imobiliários | | (4.523) | (3.903) |
| (-) Amortização de obrigações por captação de recursos de certificados de recebíveis imobiliários | | (10.700) | (2.109) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | | **(15.223)** | **(6.012)** |
| | | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | **10** | | |
| (+) Integralização de cotas | (a) | 11.000 | 2.525 |
| (-) Amortização de cotas integralizadas | | - | (300) |
| (-) Distribuição de rendimentos | | - | (155) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | | **11.000** | **2.070** |
| | | | |
| **Variação no caixa e equivalentes de caixa** | | **406** | **(375)** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | | 349 | 724 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | **4** | 755 | 349 |
| **Variação no caixa e equivalentes de caixa** | | **406** | **(375)** |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**



Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

## 1. Contexto operacional

O Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 11 de dezembro de 2020, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades a partir da cisão parcial do patrimônio líquido do EBT Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 21.085.863/0001-89 que ocorreu no fechamento do dia 26 de maio de 2021, com prazo de duração indeterminado.

A Classe Única do Flamengo 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, constituída em regime fechado com responsabilidade limitada dos cotista. A Classe não contará com séries ou subclasses de cotas e tem como público-alvo os investidores do público em geral.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, através da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei 8.245/91") ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo poderá adquirir os seguintes tipos de ativos imobiliários:

(a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"); (b) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; (c) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; (d) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (f) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

construção civil ou no mercado imobiliário; (g) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (h) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (i) letras hipotecárias; (j) letras de crédito imobiliário; e (k) letras imobiliárias garantidas.

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

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira da classe é realizada pela Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda (“Gestora”).

## 2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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.

### Reapresentação

As demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram originalmente emitidas em 30 de março de 2026, com relatório de auditoria contendo abstenção de opinião, conforme descrito abaixo:

Base para abstenção de opinião

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía obrigações por captação de recursos por intermédio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante de R$ 20.179 mil, que representava 35,46% do seu patrimônio líquido, para os quais não tivemos acesso a documentação suporte e, desta forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente quanto à veracidade e integridade deste saldo. Adicionalmente, o Fundo registrou, no período, receita de

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

aluguéis no montante de R$ 1.202 mil, que representa aproximadamente 34% do resultado do Fundo no período, para o qual não nos foi possível realizar procedimentos de auditoria para respectiva validação.

Após a emissão dessas demonstrações contábeis, a Administração obteve a documentação suporte das obrigações por captação de recursos por intermédio de CRI, cujo saldo totalizava R$ 20.179 mil em 31 de dezembro de 2025 (35,46% do patrimônio líquido do Fundo), e das receitas de aluguéis, que totalizaram R$ 5.359 mil no exercício (9,42% do patrimônio líquido do Fundo).

Diante da obtenção dessas informações, a Administração decidiu reapresentar as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, possibilitando a conclusão dos procedimentos de auditoria relacionados a esses saldos e a emissão de novo relatório dos auditores independentes.

A Administração concluiu que as informações obtidas não resultam em alterações nos saldos dos ativos, passivos, patrimônio líquido, resultado do exercício ou fluxos de caixa anteriormente divulgados, exceto por reclassificações entre linhas na demonstração do resultado. Dessa forma, a presente reapresentação não produz impactos sobre o patrimônio líquido, o resultado ou os fluxos de caixa originalmente divulgados, sendo realizada para refletir a disponibilização da documentação suporte dos CRI e das receitas de aluguéis e a consequente atualização do relatório dos auditores independente.

**Ajustes na demonstração do resultado**

| | 26/09/2024 a 30/06/2025 | | |
|---|---|---|---|
| | **Saldo apresentado** | **Ajustes** | **Saldo reapresentado** |
| Receita de aluguéis | 1.202 | 4.157 | 5.359 |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) | (354) | (4.157) | (4.511) |
| **Total do resultado** | **3.531** | **-** | **3.531** |

No período de 1º de janeiro de 2025 a 16 de abril de 2025, a administração da Classe pertencia à BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM, sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 17 de abril de 2025, conforme divulgado na nota explicativa nº 23.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado na antiga administração:

| Composição do resultado do período | 01/01/2025 a 16/04/2025 |
|---|---|
| Resultado com propriedade para investimento | 1.345 |
| Despesas de juros e atualização monetária por obrigações por captação de recursos | (1.343) |
| Resultado com operações compromissadas | 10 |
| Encargos e despesas operacionais | (170) |
| **Resultado líquido no período** | **(158)** |

As demonstrações contábeis referentes ao evento de transferência de administração da Classe, sob a responsabilidade da antiga administração, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda., que emitiu o relatório auditado, com abstenção de opinião, em 27 de junho de 2025.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 18 de novembro 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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

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

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

### a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

### b) Caixa e equivalentes de caixa

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

#### (i) Disponibilidades

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

#### (ii) Operações compromissadas

As aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais são demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em operações compromissadas”.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

## 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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

**(v) Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**d) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

- **Aluguéis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

Os resultados por receitas nos recebimentos de aluguéis são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício em "Receita de aluguéis", conforme o caso.

**e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária**

- **Imóveis**

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

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

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

**f) Passivos financeiros de natureza imobiliária**

- **Obrigações por captação de recursos**

Representam recursos obtidos com o objetivo de financeiras a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

As valorizações, desvalorizações e apropriações das obrigações por captação de recursos atreladas a certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com obrigações por captação de recursos".

**g) 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.

**h) 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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

**FLAMENGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ: 40.414.001/0001-05
(Anteriormente denominado FLAMENGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
*(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)*

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

### i) 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.

### j) Resultado por cota

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

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

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

| | 2025 | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos - sem vencimento** | **Valor unitário** | **Quantidade** | **Valor justo** |
| Disponibilidades (*) | - | - | 1 |
| Operação compromissadas (**) | 4.570,1772 | 165 | 754 |
| **Total** | | **165** | **755** |

| | 2024 | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos - sem vencimento** | **Valor unitário** | **Quantidade** | **Valor justo** |
| Disponibilidades (*) | - | - | - |
| Operação compromissadas (**) | (a) | (a) | 349 |
| **Total** | | | **349** |

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);
(**) Refere-se ao investimento em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das operações, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.
(a) Informação não divulgada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, sob responsabilidade do Administrador anterior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 81 (R$ 28 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

## 5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

### 5.1 - Aluguéis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R$ 5.359 (R$ 5.194 em 2024).

## 6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

### 6.1 - Imóveis

- ***Descrição dos investimentos***

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe possui investimentos em uma única propriedade imobiliária, conforme descrita a seguir:

| | | 2025 | |
|---|---|---|---|
| **Logradouro** | **Matrículas** | **Custo atualizado** | **Valor justo** |
| **(i)** | **(ii)** | 72.500 | 76.400 |
| **Totais** | | **72.500** | **76.400** |

| | | 2024 | |
|---|---|---|---|
| **Logradouro** | **Matrículas** | **Custo atualizado** | **Valor justo** |
| **(i)** | **(ii)** | (a) | 72.500 |
| **Totais** | | **(a)** | **72.500** |

*Legendas:*

**(i)** Praia do Flamengo, 66 – Bloco A – Flamengo, Rio de Janeiro – RJ.
**(ii)** 120.457 a 120.480.

### 6.2 - Movimentações dos investimentos

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

| Descrição | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Saldo inicial** | **72.500** | **69.500** |
| Ajuste a valor justo | 3.900 | 3.000 |
| **Saldo final** | **76.400** | **72.500** |

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

## 6.3 - Método de avaliação do valor justo

O Fundo contratou a Colliers Technical Services Ltda. ("Colliers") para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025.

As avaliações foram realizadas pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final destes, receitas provenientes de estimativas de mercado, realizadas através do Método Comparativo de Dados de Mercado. Ao final do período de projeção, o valor de saída do ativo (valor de venda do imóvel/valor residual) também é determinado por meio da capitalização da renda líquida potencial, sendo posteriormente trazido a valor presente e somado ao valor dos fluxos de caixa projetados.

O Método da Capitalização da Renda 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.

| **Taxa de desconto real (sem inflação)** | **Taxa de capitalização (*cap rate*)** |
|---|---|
| 9,25% a.a. | 8,50% a.a. |

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante de R$ 3.900 referente aos ajustes a valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo (R$ 3.000 em 2024).

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

## 7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Obrigações por captação de recursos**

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo mantém em sua carteira obrigações por captação de recursos atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI), conforme valores a seguir:

| | | Datas | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Código B3** | **Taxas (%)** | **Emissão** | **Vencimento** | **Série** | **Emissão** | ***Rating*** | **Emissor** | **Tipo de lastro** | **Principais Garantias** | **2025** | **2026** |
| 19B0166684 | CDI + 2,25% | 15/02/2019 | 16/06/2031 | 195ª | 1ª | N/A | (a) | (a) | (i); (v); (ii); (iii); | 18.448 | 28.277 |
| 19B0168093 | CDI + 8,68% | 15/02/2025 | 16/06/2031 | 196ª | 1ª | N/A | (a) | (a) | (i); (v); (ii); (iii); | 1.731 | 2.614 |

*Legendas (padrão):*

| Emissor | Tipo de Lastro | Principais Garantias |
|---|---|---|
| (a) Opea Securitizadora S.A. | (a) Contrato de compra e venda de imóveis | (i) Alienação fiduciária de Imóveis |
| | | (ii) Cessão fiduciária de recebíveis futuros |
| | | (iii) Fundo de reservas |
| | | (v) Alienação fiduciária de cotas |

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

## 8. 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.

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

## 9. 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:

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

**Risco de crédito:** os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos lucros oriundos dos ativos da Classe. Assim, o Fundo está exposto aos riscos de crédito relacionado ao sucesso dos investimentos realizados nos ativos da Classe, bem como aos riscos de administração e gestão dos ativos da Classe.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

**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. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas serão distribuídas exclusivamente para investidores profissionais, por meio de oferta pública registrada na CVM sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, os cotistas subscritores primários somente poderão negociar suas cotas, desde que respeitadas as limitações constantes no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM nº 160/22.

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

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

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

**Gerenciamento de riscos**

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

## 10. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

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

### a) Emissão de cotas

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

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão de cotas para distribuição por meio de oferta pública, de até 32.000,0000 (trinta e duas mil) cotas, no valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 32.000,00 (trinta e dois milhões de reais), em série única, sem lote adicional.

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e foi distribuída exclusivamente para investidores profissionais, em regime de melhores esforços, por meio de oferta pública de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição.

A assembleia de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas, 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 e da Resolução CVM nº 175/22.

Sem prejuízo do disposto acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento, o Administrador poderá deliberar por realizar 1 (uma) nova emissão de cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial e alteração do regulamento, desde que **(a)** seja no valor total de até R$ 15.000,00 (quinze milhões de reais), sendo vedada a distribuição parcial; **(b)** as novas cotas sejam integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, sem a possibilidade de integralização das cotas em bens e direitos; e **(c)** seja assegurado a

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

todos os cotistas da Classe o direito de preferência para subscrição das novas cotas emitidas, proporcionalmente à posição detida por cada cotista na data da deliberação pelo Administrador.

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 160/22 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do regulamento, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme determinado pela assembleia que aprovar a oferta). O preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia, mediante recomendação do Administrador.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de adesão, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor profissional.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão e integralização de novas cotas no montante de R$ 11.000 (R$ 2.525 em 2024).

**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 31 de dezembro de 2025 e de 2024, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas (houve amortização no montante de R$ 300 em 2024).

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

## 11. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R$ 0,9897 e R$ 0,9113, respectivamente.

| | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **Subclasse** | **Quantidade** | **Patrimônio líquido** | **Quantidade** | **Patrimônio líquido** |
| Única | 57.500.000,0000 | 56.911 | 46.500.000,0000 | 42.374 |
| **Total** | **57.500.000,0000** | **56.911** | **46.500.000,0000** | **42.374** |

## 12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

| Data | Patrimônio líquido médio | Valor da cota | Rentabilidade da Classe |
|---|---|---|---|
| | | *R$* | *%* |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 | 55.782 (*) | 1,0349 | 13,57 |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 | 39.060 | 0,9112 | 5,89 |

(*) Apresentado para o período de 17 de abril (data da transferência do Administrador) a 31 de dezembro de 2025.

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).

## 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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

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

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| **Rendimentos** | **31/12/2024** |
|---|---|
| Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício | 2.460 |
| Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento | (3.000) |
| Despesas (receitas) não pagas / recebidas | (21) |
| Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóvel (não pagas) | 212 |
| **Lucro / (Prejuízo) base caixa - art.1. p.u. da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)** | **(349)** |
| Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (*) | 504 |
| **Rendimento declarados** | **155** |
| Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício | - |
| Rendimentos líquidos pagos no exercício | 155 |
| Rendimento médio pagos por cota (valores expressos em reais) | - |
| % do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | (44) |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados | 504 |

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

## 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

Será devida pelo Fundo 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, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente à R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) ao mês, a qual é atualizada anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a partir da data da assembleia que alterou este Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 227 (R$ 251 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

### b) Taxa de controladoria

Será devida pelo Fundo ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros que integrem a carteira do Fundo, correspondente ao valor mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a qual é atualizada anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a partir da data da assembleia que alterou este Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 17 (R$ - em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria e Custódia” na demonstração do resultado.

### c) Demais taxas

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

## 16. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 33.742 e R$ 32.599, respectivamente, são os seguintes:

| Encargos | 2025 | % sobre o PL médio | 2024 | % sobre o PL médio |
|---|---|---|---|---|
| Condomínio | (693) | (0,02) | (1.103) | (0,03) |
| Remuneração da Administração | (227) | (0,010) | (251) | (0,01) |
| Imposto predial e territorial urbano (IPTU) | (116) | - | (211) | (0,01) |
| Auditoria externa | (77) | - | - | - |
| Imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) | (54) | - | - | - |
| Consultoria especializada | (45) | - | - | - |
| Outras despesas operacionais | (36) | - | (79) | - |
| Remuneração da Controladoria e Custódia | (17) | - | - | - |
| Taxa de fiscalização CVM | (13) | - | - | - |
| Avaliações e laudos | (8) | - | - | - |
| Consultoria jurídica | (7) | - | - | - |
| Taxa CETIP | (2) | - | - | - |
| Taxa ANBIMA | (2) | - | - | - |
| Taxa SELIC | (1) | - | - | - |
| Administração predial | - | - | (3) | - |
| **Total** | **(1.298)** | **(0,04)** | **(1.647)** | **(0,05)** |

## 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.

| | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nota** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** |
| Propriedades para investimento (imóvel) | **5** | - | - | 76.400 |
| Operações compromissadas | **4** | 754 | - | - |
| **Total** | | **754** | **-** | **76.400** |

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

| | | 2024 | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nota** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** |
| Propriedades para investimento (imóvel) | **5** | - | - | 72.500 |
| Operações compromissadas | **4** | 349 | - | - |
| **Total** | | **349** | **-** | **72.500** |

## 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.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

- **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 do Fundo.

## 21. Transações com partes relacionadas

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

**b)** Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, gestão, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 2. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, gestão, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela MCS Markup Auditores Independentes S.S. Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

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

## 23. Atos societários

Em 17 de abril de 2025 o Regulamento do Fundo foi adaptado à resolução CVM 175 no formato padrão do novo administrador fiduciário, bem como o Fundo passa a adotar a denominação "Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada".

Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 10 de abril de 2025 foi deliberada e aprovada a substituição, a partir da abertura dos mercados no dia 17 de abril de 2025, inclusive ("Data da Transferência"), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 16 de abril de 2025 ("Data-Base"), do atual administrador do Fundo, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada, pelo Banco Daycoval S.A.

* * *

**Erick Warner de Carvalho**
Diretor responsável

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

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- Tatiana Martins (CPF 037.543.177-25) em 18/11/2026 17:46 - Assinado eletronicamente

| Endereço IP | Geolocalização |
| --- | --- |
| 191.39.146.96 | Não disponível |

| Autenticação | tat**********@mcsmarkup.com.br |
| --- | --- |
| Email verificado | |

**SfenUZlHjXUkkSDJOcuNqjsOYk7AqgIOku1NTjmbxgA=**

SHA-256

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://portal.wesign.com.br/validate/7LYQK-CEJJP-5C5J4-PY8W3

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://portal.wesign.com.br/validate