

Edge Fundo de Investimento Imobiliário
de Responsabilidade Limitada
(CNPJ 54.306.150/0001-57)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 30 de junho de 2025

Edge Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e ao Administrador do

Edge Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Edge Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Edge Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e seu Administrador, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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.

Principais assuntos de auditoria

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

Existência e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário

O patrimônio líquido do Fundo é substancialmente representado por investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário. O administrador do Fundo, para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundos, utiliza os correspondentes extratos dos fundos investidos. As aplicações em cotas de fundos são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizados pela B3 (“Brasil, Bolsa e Balcão”) em virtude de possuírem mercado ativo. Pelo fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2025, com os correspondentes extratos disponibilizados pelos custodiantes; (ii) verificação dos pagamentos e recebimentos relativos as aquisições e alienações de cotas, respectivamente, ocorridos no exercício; e (iii) confronto dos valores das cotas dos fundos investidos em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2025, com os valores das cotas divulgados pela B3.

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

Outros assuntos

Demonstrações contábeis comparativas

O Fundo iniciou suas atividades no dia 1º de julho de 2024 e, por esse motivo, as demonstrações contábeis não são apresentadas de forma comparativa.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

São Paulo, 25 de setembro de 2025.



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

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

**RSM**

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial**Em 30 de junho de 2025***(Em milhares de reais - R\$)*

Ativo	Nota	2025	
		Valor	% sobre o PL
Circulante		13.416	100,86
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.273	17,09
Disponibilidades		1	0,01
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	0,01
Cotas de fundo de investimento financeiro		2.272	17,08
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		2.272	17,08
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	11.137	83,72
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1	11.137	83,72
Navi Imobiliário Total Return F.I.I. RL - NAVT11		5.646	42,44
Navi Residencial F.I.I. - RL - APT011		1.359	10,22
Mauá Capital Real Estate F.I.I. RL - MCRE11		1.258	9,46
XP Crédito Imobiliário - F.I.I. - XPCI11		1.160	8,72
F.I.I. RBR Crédito Imobiliário Estruturado RL - RBRY11		789	5,93
Vectis Juros Real F.I.I. RL - VCJR11		648	4,87
Navi Crédito Imobiliário F.I.I. - RL - NCRI11		277	2,08
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		6	0,05
Despesas diferidas		6	0,05
Total do ativo		13.416	100,86
Passivo			
Circulante		113	0,86
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6	103	0,78
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1	103	0,78
Compras a pagar		103	0,78
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		10	0,08
Provisões		10	0,08
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	21	5	0,04
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21	5	0,04
Total do passivo		113	0,86
Patrimônio líquido	10	13.303	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		13.416	100,86

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	01/07/2024 a 30/06/2025
Resultados		2.132
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	6	1.816
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1	1.816
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4 / 5	316
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	5.1	163
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	152
Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	1
Encargos	16	(170)
<u>Despesas da Administração</u>	15	(122)
Remuneração da Gestão	(b)	(60)
Remuneração da Administração	(a)	(44)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(a)	(18)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(48)
Taxas e emolumentos B3		(38)
Taxa ANBIMA		(4)
Taxa CETIP		(4)
Taxa de fiscalização CVM		(2)
Resultado líquido do período		1.962
Quantidade de cotas	10	11.434,1666
Resultado por cota - valor em R\$		171,5910

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 1º de julho de 2024 (*)	Nota	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	9	11.481	-	-	11.481
Custos na integralização de cotas	9	-	(140)	-	(140)
Resultado líquido do período		-	-	1.962	1.962
Em 30 de junho de 2025		11.481	(140)	1.962	13.303

(*) Data de início das atividades da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	01/07/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	152
(+) Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	1
(+) Recebimento de receitas diversas		1
(-) Pagamento de taxa CETIP		(4)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(7)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(17)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(39)
(-) Pagamento de taxa de administração		(41)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(55)
Caixa líquido das atividades operacionais		(13)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6	
(+) Venda de títulos públicos federais	5.1	6.240
(+) Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1	4.362
(+) Recebimentos de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1	548
(-) Compra de títulos públicos federais	5.1	(6.077)
(-) Compra de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1	(14.128)
Caixa líquido das atividades de investimento		(9.055)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Integralização de cotas	9	11.481
(-) Custos na integralização de cotas	9	(140)
Caixa líquido das atividades de financiamento		11.341
Variação no caixa e equivalentes de caixa		2.273
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	2.273
Variação no caixa e equivalentes de caixa		2.273
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		1.962
Aumento de outros passivos		10
(Aumento) de outros ativos		(6)
Resultado com títulos públicos federais		(163)
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário		(1.816)
Caixa líquido das atividades operacionais		(13)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

1. Contexto operacional

O Edge Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 13 de março de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 1º de julho do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

A Classe Única de Cotas do Edge 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, 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, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em ativos financeiros e valores mobiliários relacionados, direta ou indiretamente, a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, e imóveis, observada a política de investimento da Classe.

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 possui suas cotas negociadas na B3, através do código EDGE11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 12.

A administração da carteira 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 imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde a sua constituição, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 25 de setembro de 2025, 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 imobiliário exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

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 financeiro no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

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

(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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 na rubrica “Resultado com aplicação em operações compromissadas”.

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.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

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; e
- 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.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário”.

e) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos públicos federais**

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

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado na rubrica “Resultado com aplicação em títulos públicos federais”.

f) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

g) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

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

i) Resultado por cota

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

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.615,0766	1.412	2.272
Total		1.412	2.273

(*) Em 30 de junho de 2025, 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 I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. 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 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 152.

No período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais geraram resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 1.

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

5.1 - Títulos públicos federais

Em 30 de junho de 2025, o Fundo não possui operações em aberto com ativos financeiros de natureza não-imobiliária, além do caixa e equivalentes de caixa mencionados na nota explicativa nº 4, observada a liquidação total dos títulos públicos federais durante o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025.

No período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em títulos públicos federais geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 163.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025

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

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das aplicações em títulos públicos federais ocorridas no período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	01/07/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	-
Aquisições	6.077
Vendas	(6.240)
Resultado	163
Saldo final	-

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 30 de junho de 2025, a Classe mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 11.137, classificadas como títulos para negociação, descritas abaixo:

		2025			
Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
Navi Imobiliário Total Return F.I.I. RL	NAVT11	(7)	77.387	5.646	42,44
Navi Residencial F.I.I. - RL	APTO11	(6)	161.442	1.359	10,22
Mauá Capital Real Estate F.I.I. RL	MCRE11	(6)	147.959	1.258	9,46
XP Crédito Imobiliário - F.I.I.	XPCI11	(2)	14.276	1.160	8,72
F.I.I. RBR Crédito Imobiliário Estruturado RL	RBRY11	(2)	8.266	789	5,93
Vectis Juros Real F.I.I. RL	VCJR11	(2)	7.872	648	4,87
Navi Crédito Imobiliário F.I.I. - RL	NCRI11	(2)	31.612	277	2,08
			448.814	11.137	83,72

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Residencial
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de fundos	(8) Fiagro

No período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário geraram resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 1.816.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o montante passivo de R\$ 103, classificado como compras a pagar, oriundo de compras de cotas de fundos de investimento imobiliário que serão pagas em período subsequente à data supracitada.

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas no período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	01/07/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	-
Aquisições	14.128
Vendas	(4.362)
Recebimento de proventos	(548)
Compras a pagar	103
Resultado	1.816
Saldo final	11.137

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

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

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

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

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.

Patrimônio líquido negativo: as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

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 e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

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.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

A responsabilidade dos cotistas será 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

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 50.000,0000 (cinquenta mil) de cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 50.000,00 (cinquenta milhões de reais), em série única.

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.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

A quantidade de cotas da primeira emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das cotas da primeira emissão inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da Gestora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão. Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contado no decorrer da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão.

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

A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas em regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será 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, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

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

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pelo Custodiante necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis. Os procedimentos para exercício de direito de preferência e sobras devem ser realizados exclusivamente pelo Custodiante, fora dos ambientes da B3.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição ou outro documento aplicável; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor qualificado e, no caso da primeira emissão, investidor profissional.

As cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo apêndice do regulamento, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição, sendo certo que o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: **(c.i)** quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; **(c.ii)** valor total que deverá ser integralizado; e **(c.iii)** data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

Durante o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, com custo de emissão no valor de R\$ 140, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

Subclasse	01/07/2024 a 30/06/2025	
	Quantidade	Montante integralizado
Única	11.434,1666	11.481
Total	11.434,1666	11.481

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 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

No período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025

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

10. Patrimônio líquido e classe 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 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 1.163,4168.

Subclasse	2025	
	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	11.434,1666	13.303
Total	11.434,1666	13.303

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R\$	%
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	8.791	1.163,4168	16,34

(*) Período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho 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).

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

12. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código EDGE11 e, no período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de negociação
08/05/2025	1.135,31
09/05/2025	1.153,51
12/05/2025	1.153,52
20/05/2025	1.156,17

13. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

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

Durante o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve distribuição de resultados, conforme mencionado na nota explicativa nº 23.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

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, controladoria e custódia

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração correspondente: **(i)** ao percentual de 0,07% a.a. (zero vírgula zero sete por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 3,50 (três mil e quinhentos reais), pelas atividades de gestão de imóveis e, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas; e **(ii)** 0,01% a.a. (zero vírgula zero um por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 1,50 (um mil e quinhentos reais), pela atividade de custódia de Ativos Financeiros, ambos 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 será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

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 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 44 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

No período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de custódia e controladoria foi de R\$ 18 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria e Custódia" na demonstração do resultado.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente a 0,12% (zero vírgula doze por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mensal mínimo de R\$ 5,00 (cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

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 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R\$ 60 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

c) Demais taxas

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

16. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 8.791, são os seguintes:

Encargos	01/07/2024 a 30/06/2025	% sobre o PL médio
Remuneração da Administração	(44)	(0,50)
Remuneração da Gestão	(60)	(0,68)
Taxas e emolumentos B3	(38)	(0,43)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(18)	(0,20)
Taxa ANBIMA	(4)	(0,05)
Taxa CETIP	(4)	(0,05)
Taxa de fiscalização CVM	(2)	(0,02)
Total	(170)	(1,93)

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

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.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6	11.137	-	-
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	2.272	-	-
Total		13.409	-	-

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 nº 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 nº 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.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

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

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

• **Cotista**

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

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

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

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

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

20. Contingências

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

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)
a 30 de junho de 2025**

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

21. Transações com partes relacionadas

- a) Em 30 de junho de 2025, 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 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 5. As despesas registradas no período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.
- c) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda., no montante de R\$ 5. A despesa registrada no período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil 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.

23. Eventos subsequentes

Em 24 de julho de 2025 foi realizado o Termo de Apuração de Consulta Formal iniciado em 08 de julho de 2025 e encerrado em 23 de julho de 2025 que resolveu:

- (i) Aprovar a não distribuição dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão 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 em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento, para posterior distribuição aos Cotistas.

EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.306.150/0001-57

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 1º de julho de 2024 (data de início das atividades da Classe)

a 30 de junho de 2025

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

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 (com alterações posteriores), que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2