RSM

Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(CNPJ 56.304.155/0001-76)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 30 de junho de 2025

Baltimore 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 Administrador do
Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Baltimore 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 Baltimore 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 de imóveis para venda

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2025, os investimentos do Fundo são compostos substancialmente por imóveis adquiridos para venda. Considerando a relevância desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificação dos devidos registros dos imóveis em nome do Fundo; (ii) entendimento e análise do ingresso dos ativos pela liquidação de Sociedade de Propósito Específico, anteriormente investida do Fundo; (iii) verificação da documentação fiscal suporte e comprovação financeira de gastos incorridos para os imóveis; e (vi) análise sobre as divulgações realizadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização de imóveis para venda, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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, 16 de outubro de 2025

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

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

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(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$)

		2025	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**36.813**	**101,27**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**1.567**	**4,30**
Disponibilidades		**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-
Operações compromissadas		**1.566**	**4,30**
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)		1.566	4,30
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**6**	**34.809**	**95,77**
Estoque	6.1	**34.809**	**95,77**
Imóveis		34.809	95,77
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**431**	**1,19**
Outros valores e bens		**431**	**1,19**
Aluguéis a receber	5.1	431	1,19
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**6**	**0,01**
Despesas diferidas		6	0,01
Total do ativo		**36.813**	**101,27**
Passivo			
Circulante		**465**	**1,27**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**465**	**1,27**
Distribuição de resultados	**13**	**421**	**1,16**
A distribuir		421	1,16
Provisões		**44**	**0,11**
Demais valores		35	0,08
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**21**	9	0,03
Total do passivo		**465**	**1,27**
Patrimônio líquido	**10**	**36.348**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**36.813**	**101,27**

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para o período de 29 de agosto 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	29/08/2024 a 30/06/2025
Resultados		**5.422**
Resultado com propriedades para investimento	**5**	**3.919**
Receita de aluguéis	5.1	3.919
Resultado com participações societárias		**1.317**
Resultado com dividendos e bonificações		1.317
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**149**
Resultado com aplicação em operações compromissadas		149
Resultados diversos		**37**
Ajuste de cotas		37
Encargos	**16**	**(962)**
Despesas de serviços técnicos especializados		**(469)**
Outros serviços técnicos		(469)
Despesas com propriedades para investimento		**(388)**
Administração predial		(388)
Despesas da Administração	**15**	**(81)**
Remuneração da Administração	**15 (a)**	(66)
Remuneração da Controladoria e Custódia	**15 (b)**	(15)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(24)**
Taxas e emolumentos B3		(16)
Taxa ANBIMA		(6)
Taxa de fiscalização CVM		(2)
Resultado líquido do período		**4.460**
Quantidade de cotas	**10**	*365.000,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*12,2192*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 29 de agosto 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	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 29 de agosto de 2024 (*)	**Nota**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	9 (a)	36.500	-	-	-	**36.500**
Resultado líquido do período		-	-	4.460	-	**4.460**
Custo de emissão		-	(489)	-	-	**(489)**
Resultado distribuído no período	**13**	-	-	-	(4.123)	**(4.123)**
Em 30 de junho de 2025		**36.500**	**(489)**	**4.460**	**(4.123)**	**36.348**

(*) Data de início das atividades da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	29/08/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	5.1	3.488
(+) Recebimento de dividendos de participações societárias	6.1	1.317
(+) Resultado com aplicação em operações compromissadas	**4**	149
(+) Outros recebimentos		67
(+) Restituição de imposto de renda sobre ganho de capital		4
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(6)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(2)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(14)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(16)
(-) Pagamento de taxa de administração		(66)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria diversa		(469)
(-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial		(388)
Caixa líquido das atividades operacionais		**4.064**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**6**	
(-) Compra de participações societárias	6.1	(34.809)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(34.809)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**9 / 13**	
(+) Integralização de cotas	9 (a)	36.500
(-) Custos na emissão de cotas		(486)
(-) Distribuição de rendimentos	**13**	(3.702)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**32.312**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**1.567**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	1.567
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**1.567**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 30 de julho de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 29 de agosto do mesmo ano, com prazo de duração de 2 (dois) anos, prorrogáveis por 1 (um) ano adicional, mediante aprovação em assembleia de cotistas. O prazo de duração de cada subclasse de cotas será definido no respectivo apêndice do regulamento. Destina-se a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 e alterações posteriores.

A Classe Única de Cotas do Baltimore 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 e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido, preponderantemente, nas salas de nº 101, 201, 301, 401, 501 e 601 do bloco 06 do Edifício Baltimore, integrante do empreendimento comercial denominado Centro Empresarial Barra Shopping, localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Barra da Tijuca, a serem objeto de investimento pela Classe, diretamente, ou por meio da aquisição das ações ou quotas de emissão da Glória Participações S.A. e da CY14 Baltimore Participações Ltda. ("companhias alvo"), na qualidade de proprietária dos referidos imóveis ("imóveis alvo"), observada a política de investimento detalhada no regulamento 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 CEBB11.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela CY.Capital Gestora 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 o início de suas atividades, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 16 de outubro 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.

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) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

As valorizações e as desvalorizações das aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em operações compromissadas”, conforme o caso.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza 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.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

São propriedades adquiridas ou construídas para venda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados a venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição somado aos gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do mesmo período em que a respectiva receita com a venda foi registrada.

f) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja

requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

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

g) Reconhecimento de receitas e despesas

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

h) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Operações compromissadas (**)	16.842,0385	93	1.566
Total		**93**	**1.567**

(*) 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 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.

No período de 29 de agosto 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$ 149.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Aluguéis

Durante o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R$ 3.919. Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o montante ativo de R$ 431, referente a aluguéis que ainda serão recebidos, observado que o saldo reconhecido de receita foi recebido parcialmente no montante de R$ 3.488.

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - • Estoque (imóveis)

- ***Descrição***

Em 30 de junho de 2025, a Classe possui propriedades imobiliárias, conforme descritas abaixo:

			2025	
Nome	**Logradouro**	**Matrícula**	**Custo**	**Valor justo**
(a)	**(i)**	**262.290**	5.802	5.802
(b)	**(i)**	**262.291**	5.802	5.802
(c)	**(i)**	**262.292**	5.802	5.802
(d)	**(i)**	**262.293**	5.801	5.801
(e)	**(i)**	**262.294**	5.801	5.801
(f)	**(i)**	**262.295**	5.801	5.801
Totais			**34.809**	**34.809**

Legendas:

(a) Centro Empresarial Barra Shopping – Sala 101, bloco 06
(b) Centro Empresarial Barra Shopping – Sala 201, bloco 06
(c) Centro Empresarial Barra Shopping – Sala 301, bloco 06
(d) Centro Empresarial Barra Shopping – Sala 401, bloco 06
(e) Centro Empresarial Barra Shopping – Sala 501, bloco 06
(f) Centro Empresarial Barra Shopping – Sala 601, bloco 06
(i) Av. das Américas, 4200 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22640-907

O Fundo detinha quotas de emissão da Glória Participações S.A. ("Glória SPE") que se tratava de uma sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Alcindo Guanabara, nº 25, sala 1.804, Centro, CEP 20031-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.453.105/0001-15, na qualidade de proprietária dos imóveis alvo.

Os imóveis alvo são as salas de nº 101, 201, 301, 401, 501 e 601 do bloco 06 do Edifício Baltimore, integrante do empreendimento comercial denominado Centro Empresarial Barra Shopping, localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Barra da Tijuca, objeto de aquisição pela Classe por meio da aquisição das ações ou quotas de emissão da Glória Participações S.A.

Durante o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a Classe adquiriu 25.000.501,0000 cotas da Glória SPE, pelo valor de R$ 33.920 (trinta e três milhões, novecentos e vinte mil reais).

No decorrer do período, a Glória SPE foi extinta, resultando na transferência direta dos imóveis anteriormente detidos por ela para o Fundo. Dessa forma, a posição em cotas da SPE foi substituída, na carteira do Fundo, pelos imóveis que integravam o seu patrimônio.

- ***Movimentações***

As movimentações dos investimentos em sociedade de propósito específico ocorridas no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	29/08/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	**-**
Compras	33.920
Custos incrementais na aquisição	889
Saldo final	**34.809**

- ***Método de avaliação***

Os imóveis incorporados ao Fundo em decorrência da extinção da SPE foram registrados ao custo de aquisição.

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

Patrimônio líquido negativo (materialidade: maior): 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.

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

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

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

Risco de crédito (materialidade: maior): os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis alvo, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis alvo (diretamente ou por meio das ações ou quotas), o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez (materialidade: média): 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.

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 Classe será composta por 2 (duas) subclasses de cotas, conforme estabelecido e detalhado nos respectivos apêndices do regulamento, sendo elas as cotas subclasse sênior e as cotas subclasse subordinada.

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

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.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Gestora poderá convocar assembleia de cotistas para deliberar sobre novas emissões das cotas, 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 da respectiva oferta pública (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.

Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

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

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

As cotas da primeira emissão do Fundo, bem como as cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo apêndice.

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

Durante o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

	29/08/2024 a 30/06/2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante integralizado**
Sênior	219.000,0000	21.900
Subordinada	146.000,0000	14.600
Total	**365.000,0000**	**36.500**

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 29 de agosto 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 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

10. Patrimônio líquido e classe de cotas

O patrimônio da Classe é formado por diferentes subclasses de cotas, quais sejam, cotas seniores e cotas subordinadas. 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 positivo unitário de R$ 99,8454 das cotas de subclasse sênior e de R$ 112,8587 das cotas de subclasse subordinada.

	2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Sênior	219.000,0000	21.867
Subordinada	146.000,0000	14.482
Total	**365.000,0000**	**36.348**

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio sênior	Valor da cota sênior	Rentabilidade da subclasse sênior
		R$	*%*
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	22.189	99,8454	(0,15)

Data	Patrimônio líquido médio sênior	Valor da cota sênior teórica (**)	Rentabilidade teórica da cota sênior (**)
		R$	*%*
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	22.189	112,6445	12,64

Data	Patrimônio líquido médio subordinado	Valor da cota subordinada	Rentabilidade da subclasse subordinada
		R$	*%*
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	16.475	99,1931	(0,81)

Data	Patrimônio líquido médio subordinado	Valor da cota subordinada teórica (**)	Rentabilidade teórica da cota subordinada (**)
		R$	*%*
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	16.475	107,9018	7,91

(*) Período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025;
(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

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

12. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código CEBB11 e, no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, ainda não foram negociadas na bolsa de valores.

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 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivo abaixo:

Descrição	29/08/2024 a 30/06/2025
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	5.422
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(962)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**4.460**
Resultado por regime de competência não transitados pelo caixa	(431)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	44
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**4.073**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	3.869
Resultado distribuído	**4.123**
% distribuído	**101,23%**

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025:

Descrição	29/08/2024 a 30/06/2025
Saldo Inicial não distribuído	**-**
Rendimentos propostos no período	4.123
Rendimentos pagos no período	(3.702)
Saldo pendente de distribuição	**421**

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 pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis alvo (e/ou das ações ou quotas, conforme o caso), bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente ao valor fixo mensal de R$ 6,50 (seis mil e quinhentos 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 IPCA/IBGE.

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 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 66 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

Será devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros de liquidez, correspondente ao valor fixo mensal de R$ 1,50 (mil e quinhentos 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 IPCA/IBGE.

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 29 de agosto 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$ 15 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria e Custódia" na demonstração do resultado.

c) Taxa de performance

A Classe pagará à Gestora uma taxa de performance, a ser calculada e paga de acordo com o disposto no suplemento B do anexo do regulamento da Classe.

No período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve despesa com taxa de performance registrada.

d) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de gestão, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, dos serviços de gestão profissional da carteira da Classe, 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 29 de agosto 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$ 38.675, são os seguintes:

Encargos	29/08/2024 a 30/06/2025	% sobre o PL médio
Administração predial	(388)	(1,00)
Outros serviços técnicos	(469)	(1,21)
Remuneração da Administração	(66)	(0,17)
Taxas e emolumentos B3	(16)	(0,04)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(15)	(0,04)
Taxa ANBIMA	(6)	(0,02)
Taxa de fiscalização CVM	(2)	(0,01)
Total	**(962)**	**(2,49)**

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**
Operações compromissadas	**4**	1.566	-	-
Total		**1.566**	**-**	**-**

19. Legislação tributária

- **Fundo**

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

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

I - Pessoa física:

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

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

- **Cotista**

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

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

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

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

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

20. Contingências

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

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$ 8. As despesas registradas no período de 29 de agosto 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 não possui saldo a pagar de taxa de performance junto à CY.Capital Gestora de Recursos Ltda. A despesa registrada no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de performance, 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 exercício 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. Atos societários

Conforme instrumento particular de alteração, datado em 05 de junho de 2025, foram resolvidos os seguintes assuntos: **(a)** adequar a redação dos itens 12.11, 12.11(a), 12.11(b), 12.11(c), 12.12, 12.12.1, 12.12.2(a), 12.12.2(b) e 12.12.3(b) do regulamento, à redação do novo artigo 73-A da Resolução CVM nº 175/2022, conforme incluído pela Resolução CVM nº 214/2024; **(b)** adequar a redação do item 8.25 do anexo do regulamento, à redação do novo artigo 6 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, conforme alterado pela Resolução CVM nº 214/2024; e **(c)** adequar a redação do item 9.4.1 do anexo do regulamento, à exigência apresentada pela B3 para a listagem e admissão à negociação das cotas.

24. Eventos subsequentes

O Administrador do Fundo declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira do Fundo ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

25. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de 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