

# Classe Única de Cotas do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BB Fundo de Investimento  
Imobiliário Progressivo)  
(CNPJ: 07.000.400/0001-46)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.  
DTVM.)  
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil  
Telefone 55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administração da  
**Classe Única de Cotas do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo)  
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



## Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras, que descreve que a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações financeiras, em razão da aprovação da liquidação da Classe, conforme descrito na nota explicativa nº 20, as quais foram elaboradas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Resultado na venda de Imóveis

Veja a nota explicativa nº 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 7 de novembro de 2025, foi realizada a venda do imóvel que compunha a totalidade da carteira da Classe, gerando um resultado na venda no valor de R\$ 733 mil no exercício. Por se tratar de uma transação significativa e com impacto relevante nas demonstrações financeiras, consideramos esse assunto como um dos principais em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: <ul style="list-style-type: none"><li>— Verificação do contrato de compra e venda do imóvel, bem como das atas de deliberação dos cotistas que aprovaram a operação;</li><li>— Verificação das liquidações financeiras relacionadas à venda do imóvel; e</li><li>— Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis o saldo do resultado na venda de imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.



## Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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 financeiras, 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 da Classe.
- 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 9 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP281835/O-2

**BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo)**

**CNPJ: 07.000.400/0001-46**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>% do PL</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>					
Disponibilidades		-	0,00%	239	0,26%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa	<b>5.1</b>	96.042	1147,04%	30.417	32,67%
Outros valores a receber		16	0,19%	-	
Outros créditos		427	5,10%	263	0,28%
		<b>96.485</b>	<b>1152,33%</b>	<b>30.919</b>	<b>33,21%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para investimento</b>					
Imóveis acabados		-	0,00%	279.480	300,19%
Ajuste de avaliação ao valor justo		-	0,00%	(210.076)	-225,65%
		<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>69.404</b>	<b>74,55%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>96.485</b>	<b>1152,33%</b>	<b>100.323</b>	<b>107,76%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	<b>10</b>	46.946	560,68%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar	<b>11.3</b>	34.609	413,34%	666	0,72%
		<b>81.555</b>	<b>974,02%</b>	<b>666</b>	<b>0,72%</b>
<b>Não Circulante</b>					
Cotistas a disposição	<b>10</b>	6.557	78,31%	6.557	7,04%
		<b>6.557</b>	<b>78,31%</b>	<b>6.557</b>	<b>7,04%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>88.112</b>	<b>1052,33%</b>	<b>7.223</b>	<b>7,76%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos integralizadas	<b>11.1</b>	130.000	1552,61%	130.000	139,63%
Amortização de cotas de investimentos	<b>11.3</b>	(116.504)	-1391,42%	(82.450)	-88,56%
Reserva de contingência	<b>11.4</b>	12.162	145,25%	12.162	13,06%
Lucros acumulados		(17.285)	-206,44%	33.388	35,86%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>8.373</b>	<b>100,00%</b>	<b>93.100</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>96.485</b>	<b>1152,33%</b>	<b>100.323</b>	<b>107,76%</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo)**

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguel	8	-	6.144
Reversão/(Constituição) de provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	-	44.453
		<u>-</u>	<u>50.597</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de vendas de propriedade para investimento	7.2	70.137	82.450
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(279.480)	(256.725)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	210.076	95.030
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	-	(18.137)
		<u>733</u>	<u>(97.382)</u>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(4.930)	(4.917)
Despesas com água, energia e gás	13	(119)	(54)
Despesas de condomínio	13	(252)	(715)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(2.892)	(3.317)
Taxa de administração - Imóvel	13	(76)	(374)
		<u>(8.269)</u>	<u>(9.377)</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u><b>(7.536)</b></u>	<u><b>(56.162)</b></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4.713	4.752
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		39	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(407)	(291)
		<u>4.345</u>	<u>4.461</u>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>			
Despesa de consultoria	13	-	(39)
Despesa jurídicas	13	(14)	(397)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(683)	(2.187)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(20)	(30)
Outras despesas operacionais	13	(643)	(224)
Outras receitas operacionais		832	108
		<u>(528)</u>	<u>(2.769)</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u><b>(3.719)</b></u>	<u><b>(54.470)</b></u>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	11.1	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
<b>Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$</b>		<u><b>(28,61)</b></u>	<u><b>(419,00)</b></u>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<u><b>64,41</b></u>	<u><b>716,15</b></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo)**

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de investimento	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>130.000</b>	<b>-</b>	<b>12.105</b>	<b>124.368</b>	<b>266.473</b>
Prejuízo do exercício		-	-	-	(54.470)	(54.470)
Amortização de cotas de investimento integralizadas	11.3	-	(82.450)	-	-	(82.450)
Reserva de contingência		-	-	57	(57)	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(36.453)	(36.453)
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>130.000</b>	<b>(82.450)</b>	<b>12.162</b>	<b>33.388</b>	<b>93.100</b>
Prejuízo do exercício		-	-	-	(3.719)	(3.719)
Amortização de cotas de investimento integralizadas	11.3	-	(34.054)	-	-	(34.054)
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(46.954)	(46.954)
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>130.000</b>	<b>(116.504)</b>	<b>12.162</b>	<b>(17.285)</b>	<b>8.373</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo)**

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		4.713	4.752
Rendimento de operações compromissadas		39	-
Recebimento de receitas de aluguel		-	50.598
Pagamento de despesas de consultoria		-	(39)
Pagamento de despesas advocatícias		(14)	(397)
Pagamentos de despesas de condomínio		(252)	(715)
Pagamento de tributos municipais e federais		(4.930)	(4.917)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(1.100)	(1.760)
Pagamento de taxa de administração - imóvel		(76)	(374)
Pagamento de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(3.010)	(3.371)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(30)
Outros pagamentos/recebimentos operacionais		470	12
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(571)	(553)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(4.751)</b>	<b>43.206</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Venda de imóveis para renda		70.137	82.450
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>70.137</b>	<b>82.450</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Amortização de cotas integralizadas	11.3	-	(82.450)
Rendimentos distribuídos	10	-	(35.265)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>-</b>	<b>(117.715)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>65.386</b>	<b>7.941</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>5.1</b>	<b>30.656</b>	<b>22.715</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b>5.1</b>	<b>96.042</b>	<b>30.656</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo)**

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), destinado a investidores em geral, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 26 de julho de 2004 e teve sua primeira integralização de cotas em 6 de dezembro de 2004.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da aquisição e gestão patrimonial exclusivamente dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo A a este Anexo I, destinados à locação ("Ativos Alvo"). O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seu Administrador quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

<b>BBFI11 (Antes BBFI11B)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Janeiro	361,40
Fevereiro	292,01
Março	299,51
Abril	308,00
Maio	387,53
Junho	378,00
Julho	350,00
Agosto	353,99
Setembro	351,00
Outubro	370,00
Novembro	629,00
*Dezembro	-

\* Competência sem movimento.

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

Considerando a deliberação de liquidação do Fundo mencionada na nota explicativa 20, estas demonstrações financeiras foram preparadas com base de liquidação, em substituição ao pressuposto de continuidade operacional.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 9 de março de 2026.

**3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante**

O Fundo 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.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos 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 pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos 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 ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- . Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos

### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- . Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- . Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

#### **b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

##### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

##### II. 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 suas respectivas contas de origem.

#### **3.3 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

#### **3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- . Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- . Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- . Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do fundo.

#### **3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

#### **3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas nas Nota 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

### **3.8 Lucro/(prejuízo) por cota**

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos de mercado**

#### **4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### **4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### **4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### **4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

#### **4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### **4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

#### **4.1.9 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

#### **4.1.10 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

### **4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

#### **4.2.1 Risco de crédito**

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

#### **4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

#### **4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária**

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  - Mínimo de 100 cotistas;
  - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

#### **4.2.4 Riscos jurídicos**

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

#### **4.2.5 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

#### **4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel**

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

#### **4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

#### **4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

#### **4.2.9 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

## 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

### 5.1 De caráter não imobiliário

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
(a) Itaú Top RF Referenciado DI FICFI	-	10.014
(b) Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento	81.767	5.089
(c) Porto Seguro Referenciado DI FIF RF	14.275	15.314
	<u>96.042</u>	<u>30.417</u>

(a) Estão compostos por cotas Itaú Top RF Referenciado DI FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O fundo tem como objetivo baixo risco e alta liquidez, buscando acompanhar as variações do CDI por meio da aplicação em fundos cuja estratégia consiste na seleção de ativos de crédito considerados como baixo risco.

(b) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

(c) Estão compostos por cotas Porto Seguro Referenciado DI FIF RF, que é administrado pela Intrag DTVM S.A. e gerido pela Porto Seguro Investimentos LTDA. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é aplicar seus recursos em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Bancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de sua carteira estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente, observado que a rentabilidade do fundo é impactada pelos seus custos e despesas, inclusive taxa de administração

## 6. Contas a receber

### 6.1 Aluguéis a receber

No período findo em 31 de dezembro de 2025, não houve reconhecimento de receita de aluguéis a receber.

### 6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve provisão para crédito de liquidação duvidosa.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Saldo no início do exercício</b>	-	<b>44.454</b>
Constituição/reversão da provisão	-	(44.454)
<b>Saldo ao final do exercício</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 7. Propriedades para investimento

### 7.1 Descrição do empreendimento

(2) Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Centro Administrativo do Andaraí, localizado na Rua Barão de São Francisco, 177 - Andaraí - Rio de Janeiro - RJ, registrado sob a matrícula nº 54.954 do 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui: Área privativa: 40.176,00 m²; Área do terreno: 35.500 m² com 9 blocos, 1 agência bancária, 680 vagas de garagem e ar condicionado central. ("Imóvel CARJ").

	<u>Valor justo de 31/12/2025</u>	<u>Valor justo de 31/12/2024</u>
	-	69.404
	<u>-</u>	<u>69.404</u>

### 7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<u><b>249.236</b></u>
Receitas de vendas de propriedade para investimento	82.450
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(256.725)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	95.030
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(18.137)
Venda de imóveis para renda	(82.450)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<u><b>69.404</b></u>
Receitas de vendas de propriedade para investimento	70.137
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(279.480)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	210.076
Venda de imóveis para renda	(70.137)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<u><b>-</b></u>

Em fato relevante divulgado em 06 de junho de 2024, foi informado que um dia antes o Fundo procedeu a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel, que tem por objeto a venda do Edifício Sede 1, conforme depreende-se da leitura do Termo de Apuração divulgado em 06 de fevereiro de 2024. Assim, cumpre do presente para informar que o montante recebido à título da Venda do Imóvel, qual seja, R\$ 82.450, já contemplando a dedução do percentual relativo a título de Intermediação para a Venda do Imóvel. Esta venda gerou ao Fundo um prejuízo de R\$ 79.245.

Em fato relevante divulgado em 10 de novembro de 2025, o Fundo, devidamente representado por sua Administradora, informa que, em complemento ao Fato Relevante publicado no dia 3 de novembro de 2025, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel ("Escritura"), com uma empresa integrante do Grupo SOD CAPITAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 42.379.993/0001-02 ("Compradora"), tendo por objeto a venda do Imóvel CARJ, localizado na Rua Gomes Braga nº 65, com endereço suplementar na Rua Barão de São Francisco, nº 177, Andaraí, Cidade e Estado do Rio de Janeiro – RJ, tendo recebido o valor total de R\$ 70.137, no qual se incluí o reembolso dos custos condominiais do Imóvel até esta data.

### 7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Centro Administrativo do Andaraí	(a)	100,00%	10 anos	12,75% a.a.	12,50% a.a.

Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de outubro de 2024, e aprovados pela Administração em janeiro 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Binswanger Brazil ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas. □

### 8. Receitas de aluguel

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de aluguel	-	6.144
	<b>-</b>	<b>6.144</b>

As unidades de locações das propriedades para investimento são edifícios comerciais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IGPM dos doze meses anteriores. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não recebeu recursos referente a receita de aluguel (2024 - R\$ 50.597).

### 9. Taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	683	2.187
	<b>683</b>	<b>2.187</b>

A Administradora receberá, pelos serviços de gestão do Fundo, com exclusão de qualquer outra, a seguinte remuneração, cobrada mensalmente: o equivalente à 5,10% (cinco inteiros e dez centésimos) ao mês sobre o total de receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo, antes da incidência da referida taxa, tendo como piso mensal o valor de R\$ 36 (trinta e seis mil reais), corrigido anualmente pelo IGP-M da FGV. Pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas, a Administradora recebe o equivalente a 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos) ao mês sobre o total de receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo, antes da incidência da referida taxa, a contar da data de transferência, sendo certo que o valor total será deduzido da taxa de administração.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

## 10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, até o dia 15 de cada mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do total das receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo, apurado no mês anterior em balancete referente ao último dia de cada mês, pelo regime de caixa, sendo os rendimentos devidos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês de competência do pagamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Rendimentos</b>		
Prejuízo do exercício	(3.719)	(54.470)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	-	(76.893)
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	-	(44.453)
Inadimplência com rendas	-	44.454
Despesas/(receitas) não pagas/ recebidas	14	(6)
<b>(Prejuízo)/Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>(3.705)</b>	<b>(131.368)</b>
Reversão/(constituição) de reserva para contingência	-	(57)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>-</b>	<b>(57)</b>
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (**)	50.659	167.878
<b>Rendimentos declarados</b>	<b>46.954</b>	<b>36.453</b>
Cotistas a disposição pagos/constituídos no exercício (*)	-	(2.154)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	966
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>-</b>	<b>35.265</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>-</b>	<b>271,27</b>
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	-	-27,75%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	57
<b>Prejuízo caixa a compensar exercício</b>	<b>(50.659)</b>	<b>(167.878)</b>
<b>Prejuízo caixa a compensar acumulado</b>	<b>(218.537)</b>	<b>(167.878)</b>

(\*) Valores a disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

(\*\*) Como previsto no § 1º do Art. 21 do Regulamento do Fundo, o resultado auferido mensalmente, é distribuído aos cotistas também mensalmente. Devido a realização de distribuição mensal, ao final do semestre, o Fundo realizou a apuração de R\$ 260.735 (2024 - R\$ 167.878) em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no exercício.

## 11. Patrimônio líquido

### 11.1 Cotas integralizadas

	<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
	<u>Quantidade</u>	<u>R\$</u>	<u>Quantidade</u>	<u>R\$</u>
Cotas de investimentos integralizadas	130.000	130.000	130.000	130.000
	<b>130.000</b>	<b>130.000</b>	<b>130.000</b>	<b>130.000</b>

### 11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização. Compete exclusivamente à Administradora propor à Assembleia Geral de Cotistas a emissão de novas cotas na forma e para os fins previstos no Regulamento. Da proposta deverá constar justificativa, devidamente fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do Fundo, as condições e finalidades da emissão.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve emissão de novas de cotas.

### 11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Amortização de cotas de investimentos	(116.504)	(82.450)
	<b>(116.504)</b>	<b>(82.450)</b>

O Fato Relevante publicado em 18 de novembro de 2025 informou que o montante recebido pelo Fundo à título da venda do Imóvel CARJ, será pago aos cotistas à título de amortização parcial de capital. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionada na rubrica "Provisões e contas a pagar" a amortização no montante de R\$ 34.054. Em 31 de dezembro de 2024 foi amortizado o montante de R\$ 82.450.

#### 11.4 Reserva de contingência

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Reserva de contingência	12.162	12.162
	<u>12.162</u>	<u>12.162</u>

Para assegurar o cumprimento de seus objetivos, o Fundo pode destinar à formação de reserva especial montante até que este atinja o limite de 5% de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5% do resultado líquido mensal. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve constituição de reserva de contingência (2024 - R\$ 57).

#### 12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo do exercício	(3.719)	(54.470)
Patrimônio líquido inicial	93.100	266.473
<b>Adições/deduções</b>		
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(34.054)	(82.450)
Total das adições/deduções	(34.054)	(82.450)
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<u><b>-6,30%</b></u>	<u><b>-29,60%</b></u>

(\*) Apurado considerando-se o (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

#### 13. Encargos debitados ao Fundo

	<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	4.930	6,39%	4.917	2,50%
Despesas com água, energia e gás	119	0,15%	54	0,03%
Despesas de condomínio	252	0,33%	715	0,36%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	2.892	3,75%	3.317	1,69%
Taxa de administração - Imóvel	76	0,10%	374	0,19%
Despesa de consultoria	-	0,00%	39	0,02%
Despesa jurídicas	14	0,02%	397	0,20%
Taxa de administração - Fundo	683	0,89%	2.187	1,11%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,03%	30	0,02%
Outras despesas operacionais	643	0,83%	224	0,11%
	<u>9.629</u>	<u>12,49%</u>	<u>12.254</u>	<u>6,23%</u>
<b>Patrimônio líquido médio do exercício</b>		<u><b>77.121</b></u>		<u><b>196.420</b></u>

#### 14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

#### 15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

#### 16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

#### 17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 9 e 16.

## 18. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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 seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	96.042	-	96.042
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>96.042</b>	<b>-</b>	<b>96.042</b>

Ativos	31/12/2024			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	30.417	-	30.417
Propriedades para investimento	-	-	69.404	69.404
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>30.417</b>	<b>69.404</b>	<b>99.821</b>

## 19. Outras informações

**19.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**19.2** 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 do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**19.3** Em 10 de abril de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp" para "Cenesp Fundo de Investimento Imobiliários Responsabilidade Limitada". o presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento 10 de abril de 2025.

**19.4** Em 25 de setembro de 2025 foi publicado o Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 04 de setembro de 2025. As seguintes matérias foram aprovadas:

1. Deliberar sobre o cancelamento do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, celebrado com empresa integrante do Grupo SOD CAPITAL LTDA. ("Comprador"), bem como o cancelamento da prorrogação do referido Instrumento, conforme anunciada em Fato Relevante do dia 04 de agosto de 2025.

2. Deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração da Classe, de modo que o item 10.1 do Anexo I ao Regulamento da Classe passe a vigorar com a seguinte nova redação:

"3,10% ao mês, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o total de receitas da Classe, deduzidas todas as despesas e provisões da Classe, antes da incidência da referida taxa ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 20, a ser corrigida anualmente, pela variação do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária. Pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas, a Administradora receberá o equivalente a 1,80% ao mês sobre o total de receitas da Classe, deduzidas todas as despesas e provisões da Classe, antes da incidência da referida taxa, a contar da data de transferência, sendo certo que o valor total será deduzido da taxa de administração descrita acima."

3. Incluir matéria no rol de matérias a serem deliberadas em assembleia de cotistas, com a inclusão da alínea "(p)" do item 11.1 do Anexo I ao Regulamento da Classe a seguinte redação: "(p) aprovação de contratação de gestor ou administrador, predial ou de condomínio de patrimônio da Classe, cujo contrato prevê remuneração anual superior a R\$ 70, reajustáveis anualmente partir de setembro de 2025, pela variação do IGP-M, elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas."

## 20. Eventos subsequentes

Em fato relevante publicado em 27 de janeiro de 2026, na qualidade de administradora da Classe, serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

I. A Administradora informa que há valores devidos a determinados cotistas cujas Cotas encontram-se custodiadas em ambiente escritural (fora do ambiente de Bolsa), os quais não foram distribuídos aos respectivos cotistas em razão da ausência de atualização de seus dados bancários junto à Escrituradora.

II. A Administradora esclarece que já realizou tentativas de contato com os Cotistas impactados, mas não obteve sucesso, de forma que, sem a atualização dos dados bancários, torna-se inviável a efetivação dos pagamentos devidos.

III. Ainda, esclarece que, nos termos do Regulamento, a atualização de tais dados é condição obrigatória para que o pagamento possa ser efetivado. Dessa forma, solicitamos que os Cotistas impactados que se identificam com esse cenário entrem em contato até o dia 26/01/2026 (data limite) por meio do e-mail [escrituracao@btgpactual.com](mailto:escrituracao@btgpactual.com), utilizando o assunto: "Regularização de Pagamentos – BBF111", e encaminhem as informações solicitadas.

IV. Após o recebimento das informações, a Administradora verificará se o Cotista possui valores à disposição decorrentes da falta de atualização cadastral. Confirmada a existência de montante pendente, a atualização será processada e a regularização dos pagamentos será concluída.

Em fato relevante publicado em 03 de fevereiro de 2026, na qualidade de administradora da Classe, serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

I. Em decorrência da venda dos imóveis que compõem a carteira do fundo e, conseqüentemente, de sua liquidação, será realizada aos cotistas a amortização final de capital ("Liquidação"), com pagamento da amortização em 20 de fevereiro de 2026.

II. A Administradora utilizará as informações que lhe tiverem sido fornecidas na forma acima para cálculo de eventuais tributos incidentes e que estejam sob sua responsabilidade, sendo os cotistas os únicos responsáveis pela veracidade de tais informações.

III. No caso de a Administradora tenha recebido o Custo Médio de um determinado cotista no período da última amortização, o valor do custo de aquisição será considerado igual à menor cotação histórica do Fundo, até o momento da efetivação da amortização de principal. Além disso, ressalta-se que a Administradora não assumirá responsabilidade, em qualquer circunstância, perante os cotistas, por ajustes posteriores e/ou restituição de valores pagos acima do previsto.

**Mayara Lopes**  
**Contadora**  
**CRC: SP- 292201/O-0**

**Gustavo Piersanti**  
**Diretor**  
**CPF: 016.697.087-56**

\* \* \*