

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

(CNPJ: 07.000.400/0001-46)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM.)
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstração financeira em
18 de fevereiro de 2026
(data de encerramento das atividades da
Classe)**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



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

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

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 as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2026 (data de início do exercício social da Classe) a 18 de fevereiro de 2026 (data de encerramento das atividades da Classe), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa da Classe Única de Cotas do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada para o período de 1º de janeiro de 2026 a 18 de fevereiro de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme nota explicativa nº 5, durante o período de 1º de janeiro a 18 de fevereiro de 2026, a Classe registrou despesa com taxa de administração no montante de R\$ 1.695 mil, entretanto, durante nossos procedimentos de auditoria, identificamos que esse montante referia-se a uma despesa referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o qual não foi registrado dentro do seu período de competência. Dessa forma o resultado do período de 1º de janeiro a 18 de fevereiro de 2026 encontra-se subavaliado no montante de R\$ 1.600 mil.

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. Nós também 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 – Encerramento da Classe e a base de elaboração das demonstrações financeiras

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1, que descreve que essas demonstrações financeiras não foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional em razão da deliberação pelo encerramento da Classe e, portanto, foram elaboradas neste contexto. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Com exceção do assunto descrito na seção Base para opinião com ressalva, não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

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.

— 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 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 da demonstração financeira do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de junho 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
CNPJ: 07.000.400/0001-46
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro de 2026 (data de início do exercício social do Fundo) a 18 de fevereiro de 2026 (data de encerramento das atividades do Fundo)

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

	Nota	01/01/2026 a 18/02/2026
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		868
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(850)
		<u>18</u>
Receitas/(despesas) operacionais		
Taxa de administração - Fundo	5 e 9	(1.695)
Taxa de fiscalização da CVM	9	(5)
Outras receitas/(despesas) operacionais		403
		<u>(1.297)</u>
Prejuízo do período		<u>(1.279)</u>
Quantidade de cotas integralizadas	7.1	<u>130.000</u>
Prejuízo por cota integralizada - R\$		<u>(9,84)</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>-</u>

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

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada

CNPJ: 07.000.400/0001-46

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro de 2026 (data de início do exercício social do Fundo) a 18 de fevereiro de 2026 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de investimento	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2025		130.000	(116.504)	12.162	(17.285)	8.373
Prejuízo do período		-	-	-	(1.279)	(1.279)
Amortização de cotas de investimento integralizadas	7.3	-	(7.094)	-	-	(7.094)
Reserva de contingência	7.4	-	-	(12.162)	12.162	-
Em 18 de fevereiro de 2026		130.000	(123.598)	-	(6.402)	-

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

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada

CNPJ: 07.000.400/0001-46

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro de 2026 (data de início do exercício social do Fundo) a 18 de fevereiro de 2026 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	01/01/2026 a 18/02/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		868
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(1.751)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(5)
Outros pagamentos/recebimentos operacionais		(137)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(239)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.264)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas integralizadas	7.3	(41.275)
Rendimentos distribuídos	6	(53.503)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(94.778)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(96.042)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		96.042
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		-

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

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada

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 do período de 1º de janeiro de 2026 (data de início das atividades do Fundo) a 18 de fevereiro de 2026 (data de encerramento das atividades do Fundo)

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, possuía uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), destinada 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 tendo sua primeira integralização de cotas em 6 de dezembro de 2004.

A classe tinha 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 representava, 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 tinha suas políticas aderentes às práticas de mercado, e estava em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estavam detalhados na Nota 4.

Através de Fato Relevante publicado em 3 de fevereiro de 2026, na qualidade de Administradora da Classe, foi informado aos cotistas e ao mercado em geral que, em decorrência da venda dos imóveis que compunham a carteira do Fundo e, conseqüentemente, de sua liquidação, será realizada aos cotistas a amortização final de capital ("Liquidação") em 18 de fevereiro de 2026 ("data de encerramento das atividades do Fundo").

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3, no entanto, conforme divulgado no Fato Relevante de 18 de novembro de 2025, em 26 de novembro de 2025 seria o último dia de negociação, dado o evento de Liquidação Parcial, conforme descrito na nota explicativa 7.3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram 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 nº 1, estas demonstrações financeiras foram preparadas com base de liquidação, em substituição ao pressuposto de continuidade operacional.

As demonstrações financeiras que compreendiam o período de 1º de janeiro de 2026 a 18 de fevereiro de 2026 (data de encerramento do Fundo) eram preparadas sem comparação com o exercício anterior, em função do evento de encerramento do Fundo descrito na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de junho de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetavam 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 estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podiam variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O Fundo apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo era classificado no circulante quando: (i) se esperava realizá-lo ou se pretendia vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) fosse mantido principalmente para negociação; (iii) se esperava realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) fosse caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos eram classificados como não circulantes. Um passivo era classificado no circulante quando: (i) se esperava liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não havia direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos eram classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros eram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros eram registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluía 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 fosse coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geravam, em datas específicas, fluxos de caixa que se referiam exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. Eram classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros eram 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 representavam dívida para o emissor, rendiam juros e eram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representavam 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 eram inicialmente reconhecidos ao valor justo, que era considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado eram ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros eram posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros eram 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 era 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 era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era 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 associadas a ele.

Os recebíveis eram mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas desse grupo eram 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 eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Provisões: saldos credores que cobriam 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 era considerada provável e cuja natureza era certa, mas cujo valor e/ou época eram incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente vinha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estavam totalmente sob o controle do fundo. Eram reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, era 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 eram apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requeriam divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependia, e somente vinha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do fundo.

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.7 Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, era 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 poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que pudessem comprometer a sua capacidade de pagamento podiam 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, poderiam 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 modificassem a ordem vigente e influenciassem 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, poderiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultavam (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 poderia ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não era devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, à Administradora e aos Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervinha na economia do País e ocasionalmente realizava modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem 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 viessem a ocorrer no Brasil ou que o afetassem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que viessem a afetar esses ou outros fatores podia contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e do mercado imobiliário. Dessa maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderiam 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 estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existia o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da então vigente 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 poderia 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 podia não ser alcançada em tempo razoável, o que poderia 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 impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeitava o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não contava 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 estava sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderia ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista estava limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicasse recursos em empreendimentos imobiliários que tivessem como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detivesse, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitava-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário eram uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentavam volumes significativos de recursos, seus investidores poderiam ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deveria observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário eram constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que podia 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, o investidor que adquirisse as Cotas do Fundo deveria estar consciente de que o investimento no Fundo consistia em investimento de longo prazo.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolviam 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 adotava 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 incluíam:

- 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 adotava 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 incluíam:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podiam 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 monitoravam continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que pudessem impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo era garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

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

- Acompanhamento regulatório ativo, podiam 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 adotava 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 incluíam:

- 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, podiam 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, podiam 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 eram interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora era responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias eram devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

As medidas de mitigação adotadas pela gestão incluíam:

- 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.

4.2.7 Risco de liquidez

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

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

5. Taxa de administração

	01/01/2026 a 18/02/2026
Taxa de administração	1.695
	<u>1.695</u>

A Administradora recebeu, pelos serviços de gestão do Fundo, com exclusão de qualquer outra, a seguinte remuneração, cobrada mensalmente: o equivalente a 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 recebeu 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 foi deduzido da taxa de administração.

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

6. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía 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 era calculado como segue:

	01/01/2026 a 18/02/2026
Rendimentos	
Prejuízo do período	(1.279)
Despesas/(receitas) não pagas/ recebidas	(58)
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(1.337)
Rendimentos apropriados	-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no período	53.503
Rendimentos líquidos pagos no período	53.503
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	-
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-

(*) Valores a disposição dos cotistas, sob custódia da Administradora do Fundo, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

7. Patrimônio líquido

7.1 Cotas integralizadas

	18/02/2026	
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	130.000	130.000
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>

7.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo podia realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo dispunha sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização. Competia 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 constava justificativa, devidamente fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do Fundo, bem como as condições e finalidades da emissão.

No período findo em 18 de fevereiro de 2026 (data de encerramento das atividades do Fundo) não houve emissão de novas cotas.

7.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderia 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 implicaria 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.

	18/02/2026
Amortização de cotas de investimentos	(130.062)
	<u>(130.062)</u>

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 ("Liquidação Parcial"). 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, sendo liquidada em 08 de janeiro de 2026. Em fevereiro de 2026 ocorreu a amortização final no montante de R\$ 7.094.

Descrição	Valor Financeiro Total	Valor Financeiro por Cota
Amortização de Caixa	34.054	261,95708708
Amortização de Caixa	7.094	54,56923077
Amortização Total	41.148	316,52307692

7.4 Reserva de contingência

	<u>18/02/2026</u>
Reserva de contingência	-
	<u>-</u>

Para assegurar o cumprimento de seus objetivos, o Fundo poderia 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 período findo em 18 de fevereiro de 2026 todo o montante de reserva de contingência foi revertido em virtude do evento de liquidação do Fundo.

8. Retorno sobre o patrimônio líquido

	<u>18/02/2026</u>
Prejuízo do período	(1.279)
Patrimônio líquido inicial	8.373
Adições/deduções	
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(7.094)
Total das adições/deduções	<u>(7.094)</u>
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	<u>-100,00%</u>

(*) Apurava-se considerando 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.

9. Encargos debitados ao Fundo

	<u>01/01/2026 a 18/02/2026</u>	
	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>
Taxa de administração - Fundo	1.695	76,91%
Taxa de fiscalização da CVM	5	0,23%
	<u>1.700</u>	<u>77,14%</u>
		<u>2.204</u>

Patrimônio líquido médio do exercício

10. 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, sujeitavam-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, sujeitavam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficavam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas eram 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.

11. Demandas judiciais

Não havia 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 era possível ou provável.

12. Serviços de custódia e tesouraria

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

13. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5 e 9.

14. Outras informações

14,1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 18 de fevereiro de 2026, 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.

14,2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo incluía, 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 mantinha serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

14,3 Durante o período findo em 18 de fevereiro de 2026 não houve alteração no regulamento do Fundo.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *