BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº: 54.557.596/0001-54

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263BL-079-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 5 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), 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 do BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Capital circulante líquido negativo

Chamamos a atenção para o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, o passivo circulante do Fundo encontrava-se superior ao ativo circulante, caracterizando um capital circulante líquido negativo, predominantemente derivada de aquisições de imóveis com parte do saldo a liquidar em curto prazo, o qual pode comprometer a capacidade financeira do Fundo em liquidar suas obrigações de curto. Nossa opinião não contém ressalvas com relação a este assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém propriedade para investimento no montante de R$ 130.130 mil, equivalente a 197,64% do seu Patrimônio Líquido, avaliadas pelo valor justo com base em laudos de avaliação elaborados por terceiros. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento, por envolver subjetividade na definição das premissas utilizadas nos modelos matemáticos de avaliação do valor justo, representa riscos significativos para fins de auditoria e por este motivo este assunto foi tratado como relevante e área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas do imóvel para avaliação da existência; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** verificação do contrato de aluguel, recálculo das receitas e exame da liquidação financeira para os valores recebidos durante o exercício; **(v)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para reconhecimento e mensuração da propriedade para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | BM FII | GTB55283 | GTB56223

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

- 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.

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 13 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | BM FII | GTB55283 | GTB56223

BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.557.596/0001-54

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	2.819	4,28%	2.871	5,23%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6**	810	1,23%	1.059	1,93%
Outros créditos		57	0,09%	-	0,00%
		3.686	**5,60%**	**3.930**	**7,17%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		120.369	182,81%	117.536	214,31%
Ajuste de avaliação ao valor justo		9.761	14,83%	84	0,15%
	7	**130.130**	**197,64%**	**117.620**	**214,46%**
Total do ativo		**133.816**	**203,24%**	**121.550**	**221,62%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**11**	2.000	3,04%	3.243	5,91%
Provisões e contas a pagar		103	0,15%	53	0,10%
Obrigações por aquisição de imóveis	**10**	29.727	45,15%	28.822	52,55%
		31.830	**48,34%**	**32.118**	**58,56%**
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis	**10**	36.144	54,90%	34.587	63,06%
		36.144	**54,90%**	**34.587**	**63,06%**
Total do passivo		**67.974**	**103,24%**	**66.705**	**121,62%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	54.050	82,09%	54.050	98,55%
Gastos com colocação de cotas	**12.4**	(42)	-0,06%	(42)	-0,08%
Amortização de cotas		(2.400)	-3,65%	-	0,00%
Lucros acumulados		14.234	21,62%	837	1,53%
Total do patrimônio líquido		**65.842**	**100,00%**	**54.845**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**133.816**	**203,24%**	**121.550**	**221,62%**

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

BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.557.596/0001-54
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 5 de abril de 2024 (data de inicio das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

	Nota	31/12/2025	05/04/2025 a 31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	11.488	8.997
		11.488	**8.997**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	9.677	84
		9.677	**84**
Despesas de juros e atualização monetária por aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigação por aquisição de imóveis		(2.746)	-
		(2.746)	**-**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	**14**	(2)	-
Despesas de condomínio	**14**	(139)	-
Despesas com água, energia e gás	**14**	(27)	
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**14**	(33)	-
		(201)	**-**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**18.218**	**9.081**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		205	175
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**14**	(21)	(30)
		184	**145**
Despesas operacionais			
Taxa de administração	**9 e 14**	(239)	(137)
Outras despesas operacionais	**14**	(85)	(69)
		(324)	**(206)**
Lucro líquido do exercicio/período		**18.078**	**9.020**
Quantidade de cotas integralizadas		**540.500**	**540.500**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**33,45**	**16,6883**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**121,82**	**101,47**

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

BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.557.596/0001-54
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 5 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 5 de abril de 2024		54.050	-	-	-	54.050
Gastos com colocação de cotas		-	-	(42)	-	(42)
Lucro líquido do período		-	-	-	9.020	9.020
Rendimentos apropriados	**7**	-	-	-	(8.183)	(8.183)
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**54.050**	**-**	**(42)**	**837**	**54.845**
Amortização de cotas de investimento integralizadas		-	(2.400)	-	-	(2.400)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	18.078	18.078
Rendimentos declarados	**11**	-	-	-	(4.681)	(4.681)
Em 31 de dezembro de 2025		**54.050**	**(2.400)**	**(42)**	**14.234**	**65.842**

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

BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.557.596/0001-54

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

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período 5 de abril de 2024 (data de inicio das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	05/04/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		205	175
Recebimento de receitas de aluguéis	**8**	11.737	7.938
Pagamento de taxa de administração		(243)	(117)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(263)	(36)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(42)	(30)
Caixa líquido das atividades operacionais		**11.394**	**7.930**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Benfeitorias realizados em imóveis para renda	**7**	(2.833)	(3.727)
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	**7**	-	(50.400)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(2.833)**	**(54.127)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	-	54.050
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	**12.4**	-	(42)
Amortização de cotas integralizadas		(2.400)	-
Rendimentos distribuídos	**11**	(5.924)	(4.940)
Pagamento de despesas de juros por aquisição de imóveis	**10**	(289)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(8.613)**	**49.068**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(52)**	**2.871**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	**5.1**	**2.871**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	**5.1**	**2.819**	**2.871**

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

BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 54.557.596/0001-54
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 5 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas denominada Classe Única de Cotas do BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, teve o inicio das suas atividades em 5 de abril de 2024.

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, total ou parcial, e exploração comercial do imóvel situado na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, Leblon, Rio de Janeiro – RJ, descrito e caracterizado na matrícula nº 97.093 pertencente à circunscrição do cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis (“Ativo Imobiliário”).

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 Explicativa nº 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, que foram definidas pelo Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 13 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis 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 período 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 correntes e não correntes

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 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 contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São 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 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.

. Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

. Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

. Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. 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 notas explicativas, 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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

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 depósitos bancários e 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 explicativa 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 explicativa 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 na nota explicativa 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 de recebíveis 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 período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

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, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

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 administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos e a vencer relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	810	1.059
	810	**1.059**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 31/12/2025	Valor justo de 31/12/2024
(1) O imóvel é localizado na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 97.093, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. O imóvel possuí um terreno de 900 m² e com área construida de 6.899,54 m².	130.130	117.620
	130.130	**117.620**

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 5 de abril de 2024	**-**
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros) - (a)	50.400
Benfeitorias realizados em imóveis para renda	3.727
Obrigação por aquisição de imóveis para renda - nota 10	63.409
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	84
Saldo dem 31 de dezembro de 2024	**117.620**
Benfeitorias realizados em imóveis para renda	2.833
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	9.677
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**130.130**

(a) Em 05 de abril de 2024, foi assinado a Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel, onde foi transferido ao Fundo a propriedade plena, direitos e ações, de 49% do imóvel localizado na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 97.093, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. O imóvel possuí um terreno de 900 m² e com área construida de 6.899,54 m². O preço total de aquisição do Imóvel foi de R$ 112.000, sendo (a) uma parcela no valor de R$ 50.400 com desembolso imediato na data da aquisição, (b) uma parcela de R$ 28.000 com vencimento em 05 de abril de 2025 e (c) e uma parcela final de R$ 33.600 com vencimento em 05 de abril de 2026, sendo que as parcelas ainda em aberto serão corrigidos mensalmente de acordo com a variação positiva registrada pelo IPCA. Em 02 de abril de 2025 a Ata da Assembleia Especial de Cotistas da Classe deliberou a outorga, pela Classe, de alienação fiduciária do quinhão de 49% do imóvel consubstanciado na matrícula nº 97.093 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, em benefício da Companhia Província de Securitização, conforme descrito na Nota 10.

7.3 Avaliação a valor justo

	31/12/2025			
Empreendimento	**Método**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Imóvel Bartolomeu Mitre	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a

	31/12/2024			
Empreendimento	**Método**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Imóvel Bartolomeu Mitre	(a)	10 anos	8,25% a.a.	8,00% a.a

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a taxa de vacância correspondente ao portfolio do Fundo é de 0%.

(a) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de outubro de 2025 e 2024, e formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2026 e 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.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

8. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	11.488	8.997
	11.488	**8.997**

As unidades de locações dos imóveis são galpões, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis 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 exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 11.737 (2024 - R$ 7.938).

9. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	239	137
	239	**137**

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,15% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 15, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$5, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A taxa de administração é paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Conforme mencionado na nota 7.2 (a), em 05 de abril de 2024, foi assinado a Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel, para aquisição de 49% do imóvel localizado na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O preço total de aquisição do Imóvel foi de R$ 112.000, sendo que o valor de R$ 50.400 foi pago na data da aquisição, as parcelas adicionais terão vencimento em 05 de abril de 2025 e 05 de abril de 2026, e serão corrigidos mensalmente de acordo com a variação positiva registrada pelo IPCA.

Em 02 de abril de 2025 a Ata da Assembleia Especial de Cotistas da Classe deliberou a outorga, pela Classe, de alienação fiduciária do quinhão de 49% do imóvel consubstanciado na matrícula nº 97.093 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, em benefício da Companhia Província de Securitização, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita perante o CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Securitizadora"), a ser constituída nos termos de um ou mais instrumentos próprios a serem celebrados entre a Classe e a Securitizadora, para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento do "Instrumento Particular de Obrigação de Pagar e Cessão Fiduciária de Cotas em Garantia", celebrado em 05 de abril de 2024, entre o Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 12.516.185/0001-70 ("VINO"), o Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 53.656.482/0001-07, na qualidade de interveniente garantidor ("VGRI11") e a Strazzaria Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.924.623/0001-30, como interveniente anuente, conforme aditado ("Instrumento de Obrigação de Pagar"), por meio do qual a Classe se obrigou a pagar parte do preço de aquisição no valor de R$ 65.248, nos prazos e nas demais condições estabelecidos no Instrumento de Obrigação de Pagar, bem como todos e quaisquer acessórios, incluindo, sem limitação, multas, penalidades, e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, bem como encargos moratórios, outras penalidades, indenizações, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais oriundos do Instrumento de Obrigação de Pagar, exceto, contudo, pela garantia de cessão fiduciária de cotas outorgada pelo VGRI11 prevista no referido instrumento ("Créditos Imobiliários") pela Classe, bem como (b) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias, nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão), incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 86ª emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários, que serão cedidos à Securitizadora nos termos do "Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações e as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias (conforme abaixo definido) ("Obrigações Garantidas"); (ii) a outorga, pela Classe, de garantia de cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, conforme definidos no respectivo instrumento de garantia, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças" ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente), para assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	29.727	28.822
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	36.144	34.587
	65.871	**63.409**

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 13º (décimo dia útil) do mês subsequente ao ao mês de competência, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercicio/período	18.078	9.020
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(9.677)	(84)
Outras obrigações	-	38
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**8.401**	**8.974**
Retenção de rendimentos (*)	(4.652)	(791)
Despesas com correção e atualização monetária	932	
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	**(3.720)**	**(791)**
Rendimentos declarados	**4.681**	**8.183**
Rendimentos a distribuir	(2.000)	(3.243)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	3.243	-
Rendimentos líquidos pagos no período	**5.924**	**4.940**
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**9,14**	**9,14**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	55,72%	91,19%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(4.652)	(791)

(*) A Ata da Assembleia Especial de Cotistas ocorrida em 23 de julho de 2024 deliberou a distribuição de rendimentos gerados no primeiro semestre de 2024, em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento), com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Anexo da Classe, para posterior distribuição aos Cotistas.

(*) A Ata da Assembleia Especial de Cotistas ocorrida em 22 de fevereiro de 2026 deliberou a distribuição de rendimentos gerados no segundo semestre de 2025, em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento), com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Anexo da Classe, para posterior distribuição aos Cotistas.

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	R$	Quantidade	R$
Cotas de investimentos subscritas	540.500	54.050	540.500	54.050
Cotas de investimentos integralizadas	**540.500**	**54.050**	**540.500**	**54.050**
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,00		100,00

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões somente mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 54.050 com valor unitário de R$ 100,00, totalizando 540.500 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 3 de abril de 2024 e encerrada em 30 de setembro de 2024.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo realizou amortização de cotas no montante de R$ 2.400 (2024 - R$0).

12.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	42	42
	42	**42**

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no regulamento do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercicio/período	18.078	9.020
Patrimônio líquido inicial	54.845	-
Adições/deduções		
Amortização de cotas de investimento integralizadas	(2.400)	-
Cotas de investimentos integralizadas	-	54.050
Gastos com colocação de cotas	-	(42)
Total das adições/deduções	**(2.400)**	**54.008**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**34,47%**	**16,70%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (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.

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	2	0,00%	-	0,00%
Despesas de condomínio	139	0,24%	-	0,00%
Despesas com água, energia e gás	27	0,05%	-	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	33	0,06%	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	21	0,04%	30	0,05%
Taxa de administração - Fundo	239	0,42%	137	0,24%
Outras despesas operacionais	85	0,15%	69	0,12%
	546	**0,96%**	**236**	**0,41%**
Patrimônio líquido médio do período		**57.315**		**56.885**

15. 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.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, 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.

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5, 9 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.819	-	2.819
Propriedades para investimento	-	-	130.130	130.130
Total do ativo	**-**	**2.819**	**130.130**	**132.949**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.871	-	2.871
Propriedades para investimento	-	-	117.620	117.620
Total do ativo	**-**	**2.871**	**117.620**	**120.491**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), e 7. (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento a 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 Grant Thornton 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.

20.2 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.

20.3 Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve alterações no regulamento do Fundo.

20.4 Em 15 de abril de 2025, através da Ata da Assembleia Especial de Cotistas da Classe, os cotistas deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer reservas ou restrições, aprovar, em observância ao que dispõe o Regulamento do Fundo e o Anexo da Classe, a amortização de cotas da Classe, no valor líquido total de R$ 600, com base no fechamento do dia 17 de abril de 2025 (“Data Base”) e efetivo pagamento no dia 22 de abril de 2025 (“Efetivo Pagamento”), sem redução do número de cotas já emitidas.

20.5 Em 30 de setembro de 2025, através da Ata da Assembleia Especial de Cotistas da Classe, os cotistas deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer reservas ou restrições, aprovar, em observância ao que dispõe o Regulamento do Fundo e o Anexo da Classe, a amortização de cotas da Classe, no valor bruto total de R$ 1.400, com base no fechamento do dia 02 de outubro de 2025 (“Data Base”) e efetivo pagamento no dia 03 de outubro de 2025 (“Efetivo Pagamento”), sem redução do número de cotas já emitidas.

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *