



BS2 Allinvestments Fundo de Investimento
Imobiliário
CNPJ: 41.218.404/0001-33

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

RT 086/2026

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e Administrador do

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os períodos de 11 de julho de 2025 (Data de transferência de Administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, 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 **BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para os períodos de 11 de julho de 2025 (Data de transferência de Administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, 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 e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Mensuração dos imóveis disponíveis para venda

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu, em suas demonstrações financeiras, ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 13.035, registrados na rubrica de estoques, referentes a imóveis destinados à venda, correspondente a 70,01% de seu patrimônio líquido. Esses ativos são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição, acrescido dos custos de infraestrutura diretamente atribuíveis, limitado ao seu valor líquido de realização. Considerando a relevância desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o julgamento envolvido na formação do custo dos estoques, a avaliação da formação do custo desses ativos foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre as propriedades para investimento incluíram, mas não foram limitados a:

- Entendimento das políticas e metodologias utilizadas pela Administradora do Fundo;
- Avaliação das escrituras e dos autos de arrematação dos imóveis adquiridos;
- Realização de testes para verificar a existência e a adequação dos custos adicionais, que compreendem os gastos da transação diretamente atribuíveis aos estoques;
- Análise dos contratos e dos consequentes valores a receber decorrentes das vendas ocorridas no período;
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo para a apuração e o registro dessas propriedades são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício findo 10 de julho de 2025 (Data da transferência de Administração), apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório sem modificação de opinião, datado de 14 de outubro de 2025.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora 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.

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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 manterem 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 do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as 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 à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Josias Pereira Cardoso'.

Josias Pereira Cardoso

Contador – CRC-RJ – 115.515/O-1

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42**Balanco patrimonial****Em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		1	0,01%	56	0,26%
Cotas de fundo de renda fixa		544	2,92%	1.037	4,85%
		545	2,93%	1.093	5,11%
Direitos a receber					
Valores a receber - venda de imóveis	6	5.097	27,37%	-	0,00%
Outros valores a receber		3	0,02%	4	0,02%
Outros créditos		-	0,00%	9	0,04%
		5.100	27,39%	13	0,06%
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades em estoque					
Imóveis disponíveis para venda acabados	6	13.035	70,01%	20.325	95,06%
		13.035	70,01%	20.325	95,06%
Total do ativo		18.680	100,33%	21.431	100,23%
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração	15	7	0,04%	15	0,07%
Taxa de gestão	15	6	0,03%	-	0,00%
Auditoria e custódia		38	0,20%	14	0,07%
Consultoria e assessoria		6	0,03%	19	0,09%
Provisões e contas a pagar		5	0,03%	-	0,00%
		62	0,33%	48	0,23%
Total do passivo		62	0,33%	48	0,23%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		36.114	193,97%	36.114	168,89%
Amortização de cotas		(15.032)	(80,74%)	(12.130)	(56,73%)
Gastos com colocação de cotas		(63)	(0,34%)	(63)	(0,29%)
Reserva de lucros		(2.401)	(12,89%)	(2.538)	(11,87%)
Total do patrimônio líquido	7	18.618	100,00%	21.383	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		18.680	100,33%	21.431	100,23%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	De 11/07/2025 a 31/12/2025	De 01/01/2025 a 10/07/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento				
Ganho (prejuízos) de vendas de propriedade para investimento	12	685	825	(132)
Despesa de comissão propriedades para investimentos vendidas		(201)	-	-
		<u>484</u>	<u>825</u>	<u>(132)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>484</u>	<u>825</u>	<u>(132)</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5	10	-	-
		<u>10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>494</u>	<u>825</u>	<u>(132)</u>
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	2	50	79
		<u>2</u>	<u>50</u>	<u>79</u>
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas de auditoria e custódia	8, 10	(48)	(21)	(33)
Taxa de administração	8, 10 e 15	(39)	(100)	(178)
Taxa de gestão	8, 10 e 15	(34)	(37)	(101)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(6)	(4)	(10)
Despesa de consultoria	10	(18)	(101)	(415)
Despesas de condomínio	10	(230)	(235)	(500)
Despesas de emolumentos e cartórios	10	(15)	-	-
Despesas com imóveis	10	(14)	-	(1)
Despesas tributárias	10	(177)	(124)	(163)
Despesa com consultoria jurídica	10	(50)	(118)	(76)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(52)	(73)	(282)
		<u>(683)</u>	<u>(813)</u>	<u>(1.759)</u>
Resultado do exercício/período		<u>(187)</u>	<u>62</u>	<u>(1.812)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>361.140</u>	<u>361.140</u>	<u>361.140</u>
Lucro (prejuízo) por cota - R\$		<u>(0,52)</u>	<u>0,17</u>	<u>(5,02)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>51,55</u>	<u>52,07</u>	<u>59,21</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		36.050	(8.762)	(872)	281	26.697
Amortização de principal	7	-	(3.502)	-	-	(3.502)
Resultado do exercício		-	-	-	(1.812)	(1.812)
Em 31 de dezembro de 2024	7	36.050	(12.264)	(872)	(1.531)	21.383
Amortização de principal	7	-	(2.640)	-	-	(2.640)
Resultado do período		-	-	-	62	62
Em 10 de julho de 2025	7	36.050	(14.904)	(872)	(1.469)	18.805
Resultado do período		-	-	-	(187)	(187)
Em 31 de dezembro de 2025	7	36.050	(14.904)	(872)	(1.656)	18.618

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)****Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais)

	De 11/07/2025 a 31/12/2025	De 01/01/2025 a 10/07/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de renda fixa	2	50	79
Pagamento de despesas de consultoria	(12)	(43)	(67)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(20)	(25)	(31)
Pagamento de despesas de taxa de administração	(38)	(109)	(178)
Pagamento de despesas de taxa de gestão	(28)	(36)	(101)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(50)	(118)	(76)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(1)	(7)	(9)
Pagamento de despesas de manutenção	(14)	(26)	(56)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(15)	-	-
Pagamento de despesas de condomínio	(225)	(234)	(500)
Pagamento de despesas tributárias	(177)	(122)	(167)
Pagamento de despesas de serviços técnicos especializados	-	(38)	(227)
Pagamento de despesas com laudo de avaliação	-	-	(23)
Pagamento de taxa de administração imobiliária	-	-	(250)
Pagamento de outras despesas administrativas	-	-	(61)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(66)	(80)	(44)
Caixa líquido das atividades operacionais	(644)	(788)	(1.711)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	10	-	-
Custos incorporados a propriedades para vendas	(28)	(14)	-
Recebimento de parcela pela venda de propriedades para investimento	901	2.655	5.220
Caixa líquido das atividades de investimento	883	2.641	5.220
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas	-	(2.640)	(4.005)
Rendimentos pagos	-	-	(614)
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	(2.640)	(4.619)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	239	(787)	(1.110)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício	306	1.093	2.203
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício	545	306	1.093
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	239	(787)	(1.110)
Reconciliação do Resultado do exercício/período com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Resultado do exercício/período	(187)	62	(1.812)
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(10)	-	-
Ganho (prejuízos) de vendas de propriedade para investimento	(685)	(825)	132
Despesa de comissão propriedades para investimentos vendidas	201	-	-
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	4	5	(9)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	33	(30)	(22)
Caixa líquido das atividades operacionais	(644)	(788)	(1.711)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 17 de fevereiro de 2021, tendo iniciado suas atividades em 10 de agosto de 2021. É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliário (CVM).

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, por meio da realização de investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em ativos alvo, sendo esses: (i) cotas de outros FII; (ii) imóveis; (iii) cotas ou ações de SPE; (iv) ações de sociedades por ações; (v) CEPAC, emitidos com base na Resolução 84; (vi) CRI performados ou CRI não performados, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) debêntures imobiliárias; (ix) LH; (x) LCI; (xi) LIG; e (xii) outros ativos.

O fundo destina-se a investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Brio Investimentos Ltda. (“Gestora”), e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (“FII”) Instrução CVM nº 516/11, e pela Resolução CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 20 de março de 2026.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. 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.

3.3. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são apresentados por aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa com liquidez inferior à 90 dias.

3.4. 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, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados 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.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.
- Cotas de fundos de renda fixa: Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em "Receitas de cotas de fundo de renda fixa".
- Valores a receber: compreendem os valores dos imóveis vendidos à prazo.

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 captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

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.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

IV. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo somente pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

3.5. 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 nas demonstrações do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.6. 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 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, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, como a taxa de juros, e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas no tópico de instrumento financeiro apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício, dividido pelo média ponderada das cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.8. 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 ocorrência 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 ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.10. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Riscos associados ao Fundo

Riscos relacionados a política governamental: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos: 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) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, os demais cotistas, e/ou a administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas, bem como determinados ativos financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos ativos financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

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

Risco de novas emissões sem prévia assembleia: O Fundo utilizará os recursos captados para adquirir os imóveis destinados à venda para terceiros. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a administradora, conforme recomendação do consultor imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao capital autorizado, com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo a novas emissões de cotas e diluição de participação: No caso de realização de novas emissões de cotas, o exercício do direito de preferência pelos cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas cotas, depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de cotas e cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzidas.

Risco relativo à concentração de participação: Conforme dispõe o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo à rentabilidade do Fundo: O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização dos ativos alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo da negociação dos imóveis, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

Propriedade das cotas e não dos imóveis: A propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas. Desta forma, o cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

Risco de pulverização: Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos do prazo: Os imóveis objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos ativos e dos ativos financeiros do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das cotas.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de potencial conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a administradora, entre o Fundo e a gestora, entre o Fundo e o consultor imobiliário, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da RCV 175. Quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação pelo Fundo, antes do início da distribuição das cotas, da própria administradora como instituição líder da oferta. Os imóveis serão indicados para aquisição pelo consultor imobiliário à gestora. Pode haver imóveis que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao consultor imobiliário ou à administradora ou à gestora. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas e, em qualquer cenário, poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco decorrente do registro automático da oferta: As ofertas de cotas que venham a ser distribuídas com base no rito de registro automático, nos termos da resolução 160, estarão dispensadas de análise prévia pela CVM quanto às informações constantes dos documentos da oferta. Nessas hipóteses, os investidores não contarão com o mesmo nível de proteção regulatória conferido às ofertas submetidas ao rito ordinário de registro, devendo avaliar de forma diligente as informações disponíveis. A ausência de análise prévia por parte da CVM poderá aumentar o risco de assimetria informacional, podendo resultar em prejuízos aos cotistas.

Risco de distribuição parcial das cotas da primeira emissão do Fundo: É permitida a distribuição parcial de cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das cotas, o Fundo terá menos recursos para investir nos ativos alvo, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de ativos alvo e, conseqüentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo, e a rentabilidade das cotas. Além disso, a menor quantidade de cotas registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das cotas.

Risco relativo à não substituição da administradora: Durante a vigência do Fundo e, a administradora poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BCB, bem como ser descredenciada, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo, e aos cotistas.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos associados à liquidação do Fundo: Na hipótese da assembleia geral de cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no regulamento e no código civil brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de assembleia geral de cotistas que conte com a presença da totalidade dos cotistas. Em qualquer caso, os cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos ativos, o que poderá causar prejuízos aos cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital: Nos termos da regulamentação vigente, o Fundo constitui-se como condomínio de natureza especial, com responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas. Contudo, conforme orientação da CVM, por meio do ofício-circular CVM/SSE nº 2/2025, existe a possibilidade, ainda que excepcional, de os cotistas serem chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente, exclusivamente, de obrigações não relacionadas aos seus investimentos imobiliários. A ocorrência deste evento pode obrigar os cotistas a desembolsar recursos para além do capital inicialmente comprometido e a existência de patrimônio líquido negativo poderá impactar negativamente a capacidade do Fundo de realizar distribuições, de cumprir com suas obrigações e de preservar o valor de suas cotas. Além disso, poderá haver necessidade de reorganização, aporte adicional de recursos por deliberação dos cotistas, ou mesmo de liquidação do Fundo, a depender da extensão e da natureza dos passivos envolvidos. Nessa hipótese, não há garantia de recuperação do capital investido nem de que eventual aporte adicional, se aprovado, venha a resultar em rentabilidade futura.

Risco tributário: Regra geral, nesta data, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. A Lei 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779, estabelece que os FII devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei 9.779, o fundo que aplicar recursos em imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei 11.033 ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% do montante total de cotas

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo e (c) o fundo conte com, no mínimo, 100 cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%. Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 100 cotistas, uma vez que as cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668/93, e Lei 9.779, (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos cotistas pessoas físicas, (iii) da criação de novos tributos, (iv) da majoração de alíquotas, (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: As regras tributárias aplicáveis aos FII podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FII, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas cotas, e, consequentemente, a dos cotistas.

Risco de crédito: 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 afetem 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.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relativos ao setor imobiliário

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: O Fundo poderá deter imóveis, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos imóveis. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos imóveis. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis, (b) implicar restrições ou vedações de utilização e exploração dos imóveis pelo Fundo ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóveis pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo ativo imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do ativo imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e conseqüentemente a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Além disso, o Fundo poderá adquirir imóveis em leilões judiciais ou extrajudiciais, sendo que o prazo para retomada do imóvel é incerto, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Importante ainda notar que, os imóveis leiloados não podem ser visitados antes do Leilão, não havendo garantias do estado em que os imóveis se encontram, podendo obras e reformas serem necessárias, cujas despesas e custos podem impactar na rentabilidade do Fundo.

Risco de discricionariedade de investimento pelo consultor imobiliário: Os recursos do Fundo poderão ser investidos em ativos discricionariamente selecionados pelo consultor imobiliário. Dessa forma, o cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais ativos e estará sujeito à avaliação do consultor imobiliário na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do consultor imobiliário para seleção e aquisição de imóveis serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo consultor imobiliário, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das cotas podem ser negativamente impactados, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos cotistas.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Certas atividades do fundo estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de imóveis, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Risco de aumento de custos, atrasos e/ou não conclusão das obras dos imóveis: Ainda que não seja a estratégia principal do Fundo, a administradora, em nome do Fundo, conforme instruções do consultor imobiliário, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para reforma e/ou execução de obras nos imóveis detidos pelo Fundo. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos cotistas.

Riscos ambientais: Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar, assim, a perda de seu valor econômico e, conseqüentemente, prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

Além disso, os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos, (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo, (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de imóveis a gastar

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo ativo imobiliário ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Os imóveis estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais a administradora, a gestora e o consultor imobiliário não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu, partes ou terceiros interessados em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas de capital:

Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela administradora ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo e do Fundo em decorrência de obrigações legais ou contratuais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimentos investidos pelo Fundo, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as cotas, o cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

Risco imobiliário: Os imóveis podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros e (vi) a expropriação (desapropriação) dos imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco operacional: Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- h) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de exposição associados à venda de imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas. A eventual falta de liquidez no mercado imobiliário pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos imóveis que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, os imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas, e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco da marcação a mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face, para os fins da contabilidade do Fundo, é realizado via marcação a mercado. Ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor no mercado secundário.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão, ou de ambas, (ii) incorporação a outro Fundo ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do consultor imobiliário, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Fundo sujeita o cotista aos riscos aos quais o Fundo, e a sua carteira estão sujeitas, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da administradora, da gestora, do consultor imobiliário, de quaisquer 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, o sistema de gerenciamento de riscos da administradora poderá ter sua eficiência reduzida.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único ativo alvo, ou em poucos imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco decorrente do descasamento entre a rentabilidade das cotas e dos imóveis: Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à imóveis, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das cotas e dos imóveis.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de investimento em cotas de outros FII: O desempenho do Fundo poderá ser adversamente impactado pelo resultado dos fundos investidos, os quais podem adotar políticas de investimento distintas, estar sujeitos a riscos específicos de gestão, liquidez, inadimplemento e inadaptação regulatória, bem como por eventuais conflitos de interesse ou práticas de governança que não estejam alinhadas com os interesses dos cotistas. Portanto, o resultado do Fundo está sujeito a situações, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco de investimento em cotas ou ações de SPE: O investimento em SPEs sujeita a riscos operacionais e societários da atividade desenvolvida por essas entidades, inclusive riscos de concentração, baixa liquidez, baixa diversificação, alavancagem e falência ou recuperação judicial, sem garantia de retorno efetivo ao Fundo. Portanto, o resultado do Fundo está sujeito a situações, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo, aos cotistas.

Risco de investimento em ações de sociedades por ações: O investimento em ações sujeita o Fundo à volatilidade dos mercados de capitais, ao risco de governança das companhias investidas, à ausência de distribuição de dividendos e à possibilidade de diluição da participação acionária em caso de aumentos de capital, podendo impactar negativamente os resultados do Fundo. Portanto, o resultado do Fundo está sujeito a situações, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco relacionado aos CEPAC: Os CEPACs representam instrumentos vinculados a políticas públicas de desenvolvimento urbano, estando sujeitos a riscos de atraso ou frustração de obras e intervenções da administração pública, bem como à instabilidade regulatória e incertezas quanto à viabilidade econômica dos projetos urbanos aos quais estão vinculados. Portanto, o resultado do Fundo está sujeito a situações, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco relacionado a CRI performados ou não performados: Os CRI, ainda que lastreados em créditos performados ou não performados, estão sujeitos ao risco de inadimplemento dos devedores, à efetividade das garantias, à judicialização dos recebíveis, bem como à possibilidade de recuperação judicial do cedente ou do devedor, o que poderá comprometer a geração de fluxo de caixa esperada. Portanto, o resultado do Fundo está sujeito a situações, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco relacionado a debêntures imobiliárias: As debêntures emitidas por companhias atuantes no setor imobiliário podem apresentar riscos de crédito do emissor, ausência de liquidez no mercado secundário, eventuais reestruturações da dívida, bem como risco de descumprimento de cláusulas contratuais (covenants) e execução de garantias. Portanto, o resultado do Fundo está sujeito a situações, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relacionado às LH: As LHs, embora representem créditos garantidos por hipotecas, estão sujeitas ao risco de crédito do emissor, à inadimplência dos devedores finais e à eventual insuficiência da garantia hipotecária para a cobertura do crédito, em caso de execução. Portanto, o resultado do Fundo está sujeito a situações, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco relacionado às LCI: As LCIs estão sujeitas ao risco de crédito da instituição emissora, bem como à precificação limitada no mercado secundário, podendo gerar impacto negativo em caso de resgate antecipado, além de estarem expostas à eventuais mudanças regulatórias quanto ao seu tratamento tributário. Portanto, o resultado do Fundo está sujeito a situações, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco relacionado às LIG. Apesar de estruturadas com cobertura dupla (dupla responsabilidade do emissor e do patrimônio separado), as LIGs estão sujeitas a riscos regulatórios e operacionais, inclusive relacionados à segregação e à gestão do patrimônio separado, bem como à efetividade da garantia em caso de inadimplemento do emissor. Portanto, o resultado do Fundo está sujeito a situações, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da administradora, da gestora e do consultor imobiliário, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S.A. e no Banco Itaú Unibanco S.A., no montante de R\$ 1 (R\$ 56 em 2024), e aplicações financeiras, conforme quadro a seguir:

31 de dezembro de 2025

	Administradora	Quantidade	Valor de mercado	% sobre PL
FIF RF BRL Ref DI LP (a)	BRL Trust DTVM	157	544	2,92%
Disponibilidades	BRL Trust DTVM	1	1	0,01%
TOTAL		158	545	2,93%

31 de dezembro de 2024

	Administradora	Quantidade	Valor de mercado	% sobre PL
GV Cash RF Referenciado DI LP FI	Qi CTVM S.A.	608	1.037	4,85%
Disponibilidades	Qi CTVM S.A.	56	56	0,26%
TOTAL		608	1.093	5,11%

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) O Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo (CNPJ: 15.348.108/0001-47), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., tem por objetivo proporcionar rendimento aos cotistas através da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

Durante períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo reconheceu receita com cotas de fundo de renda fixa no valor de R\$ 2 e R\$ 50, respectivamente (R\$ 79 em 2024).

6. Estoque**a) Imóveis para vendas acabados**

Movimentação do período de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Matrícula	Imóveis em	Demais	Venda de	Resultado	Imóveis em
		estoque				
		10/07/2025	custos	imóveis	nas negociações	31/12/2025
Avenida Professor Fonseca Rodrigues	105.902	2.251	-	(2.400)	149	-
Rua Maestro Cardim	84.378	735	-	-	-	735
Rua Pinheiro Guimarães	168.319	511	-	(740)	229	-
Rua Marquês de Olinda	61.124	519	-	-	-	519
Rua Pascal	71.289	629	-	-	-	629
Rua Agostinho Bezerra	105.190	5.394	-	-	-	5.394
Rua São Vicente de Paula	9.947	1.007	28	-	-	1.035
Rua Castro Alves	91.815	987	-	-	-	987
LORENA	36.370	1.385	-	(1.692)	307	-
R. Caralbas	86.177	1.348	-	-	-	1.348
AL.Guaramomis	176.852	1.387	-	-	-	1.387
R Borebi	126.356	1.001	-	-	-	1.001
Totais		17.154	28	(4.832)	685	13.035

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação do período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração):

Descrição	Matrícula	Imóveis em	Aquisições	Demais	Venda de	Resultado	Imóveis em
		estoque					
		31/12/2024		custos	imóveis	nas negociações	10/07/2025
Avenida Professor Fonseca Rodrigues	105.902	2.245	-	6	-	-	2.251
Rua Maestro Cardim	84.378	734	-	-	-	-	734
Rua Pinheiro Guimarães	168.319	512	-	-	-	-	512
Rua Marquês de Olinda	61.124	519	-	-	-	-	519
Rua Pascal	71.289	629	-	-	-	-	629
Rua Agostinho Bezerra	105.190	5.394	-	-	-	-	5.394
Rua Cônego Amaral Mello	173.616	2.162	-	-	(2.650)	488	-
Rua São Vicente de Paula	9.947	1.007	-	-	-	-	1.007
Rua Castro Alves	91.815	986	-	-	-	-	986
LORENA	36.370	1.378	-	8	-	-	1.386
R. Caraibas	86.177	1.348	-	-	-	-	1.348
AL.Guaramomis	176.852	1.387	-	-	-	-	1.387
R Borebi	126.356	1.001	-	-	-	-	1.001
R.Cap.Pinto Ferr	20.689	1.023	-	-	(1.360)	337	-
Totais		20.325	-	14	(4.010)	825	17.154

Movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Matrícula	Imóveis em	Aquisições	Demais	Venda de	Resultado	Imóveis em
		estoque					
		31/12/2023		custos	imóveis	nas negociações	31/12/2024
Avenida Professor Fonseca Rodrigues	105.902	2.245	-	-	-	-	2.245
Rua Maestro Cardim	84.378	734	-	-	-	-	734
Casa Riviera	40.766	4.448	-	-	(4.450)	2	-
Avenida Rebouças	90.430	934	-	-	(800)	(134)	-
Rua Pinheiro Guimarães	168.319	512	-	-	-	-	512
Rua Marquês de Olinda	61.124	519	-	-	-	-	519
Rua Pascal	71.289	629	-	-	-	-	629
Rua Agostinho Bezerra	105.190	5.394	-	-	-	-	5.394
Rua Cônego Amaral Mello	173.616	2.159	-	3	-	-	2.162
Rua São Vicente de Paula	9.947	1.007	-	-	-	-	1.007
Rua Castro Alves	91.815	986	-	-	-	-	986
LORENA	36.370	1.378	-	-	-	-	1.378
R. Caraibas	86.177	1.296	-	52	-	-	1.348
AL.Guaramomis	176.852	1.387	-	-	-	-	1.387
R Borebi	126.356	1.001	-	-	-	-	1.001
R.Cap.Pinto Ferr	20.689	1.023	-	-	-	-	1.023
Totais		25.652	-	55	(5.250)	(132)	20.325

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição dos imóveis

Avenida Professor Fonseca Rodrigues – Matrícula 105.902

Apartamento nº 11, localizado no 1º andar do “Edifício Villa Lobos II”, à Avenida Professor Fonseca Rodrigues nº 2.116, no 14º subdistrito, Lapa, com área privativa de 169,63m², área comum de divisão não proporcional de 25,20m² correspondente a 3 vagas na garagem, área comum de divisão proporcional de 103,46m², área total de 298,23m², cabendo-lhe a fração ideal de 8,5967% no terreno, descrito na matrícula 9. 585 desta serventia, na qual sob nº 10, foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Em 26 de novembro de 2021 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico através do portal da Gestora Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br), conduzido pela leiloeira Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899, o imóvel pelo montante de R\$ 1.973. Os custos do leiloeiro incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 197.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 2.630.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 2.245.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo incorporou o montante de R\$ 6 com custos de aquisição, totalizando o montante de R\$ 2.251.

Durante o período de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo vendeu o imóvel pelo montante de R\$ 2.400 gerando um ganho com a venda no montante de R\$ 149.

Rua Maestro Cardim - Matrícula 84.378

Apartamento nº 14 localizado no 14º andar, do Edifício Délia, na rua Maestro Cardim, nº 1.313, no 2º subdistrito – Liberdade, contribuinte número 038.016.0034-3, com uma arca útil de 130,26m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1/15 avos no terreno, correspondendo ainda como parte integrante o lugar de estacionamento nº 14 no subsolo.

Em 05 de novembro de 2021, o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 650. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 32 e R\$ 32 respectivamente.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 879. Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 734.

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo manteve o imóvel registrado pelo valor de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 735.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Binswanger Brazil, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, determinou que para a data base de dezembro de 2025, o valor realizável líquido é de R\$ 888. Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel se manteve em R\$ 735.

Rua Pinheiro Guimarães – Matrícula 168.319

Imóvel urbano localizado na Rua Pinheiro Guimarães, 251, Apartamento Nº 12 do Empreendimento Denominado Condomínio Edifício Residencial Rainha Elizabeth – Parque da Vila Prudente, São Paulo - SP.

Em 30 de março de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 455. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 23 e R\$ 19 respectivamente.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 803. Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 511.

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo manteve o imóvel registrado pelo valor de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 511.

Durante o período de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo vendeu o imóvel pelo montante de R\$ 740 gerando um ganho com a venda no montante de R\$ 229.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rua Marquês de Olinda – Matrícula 61.124

Imóvel urbano localizado na Rua Marques de Olinda, 528, apto 33, 3º andar do Edifício Marques de Olinda - Ipiranga, Matrícula Imobiliária nº 61.124.

Em 15 de julho de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 471. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 24 e R\$ 24 respectivamente.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 864. Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 519.

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo manteve o imóvel registrado pelo valor de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 519.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Binswanger Brazil, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, determinou que para a data base de dezembro de 2025, o valor realizável líquido é de R\$ 795. Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel se manteve em R\$ 519.

Rua Pascal – Matrícula 71.289

Imóvel urbano localizado na Rua Pascal, 57, Apartamento Nº 92, 9º andar do Edifício Jardins do Brooklin – Campo Belo, São Paulo - SP.

Em 19 de maio de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 582. Os custos do leiloeiro incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 29.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 820.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 893. Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 629.

Para o período de 01 de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo manteve o imóvel registrado pelo valor de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 629.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Binswanger Brazil, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, determinou que para a data base de dezembro de 2025, o valor realizável líquido é de R\$ 921. Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel se manteve em R\$ 629.

Rua Agostino Bezerra – Matrícula 105.190

Imóvel urbano localizado na Rua Agostinho Bezerra, 50, Duplex Nº 121, localizado no 12º e 13º andares do Edifício Vila Verde, “Bloco B” do Condomínio Paço do Sol – Alto de Pinheiros, São Paulo - SP.

Em 07 de abril de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 5.234. Os custos do leiloeiro incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 238.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 8.455. Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 5.394.

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo manteve o imóvel registrado pelo valor de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 5.394.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Binswanger Brazil, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, determinou que para a data base de dezembro de 2025, o valor realizável líquido é de R\$ 8.423. Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel se manteve em R\$ 5.394.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rua São Vicente de Paula – Matrícula 9.947

Imóvel urbano localizado na rua São Vicente de Paula, 367 - apto. 71, 7º andar do Edifício Aripuanã - Santa Cecília, São Paulo - SP.

Em 09 de junho de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 923. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 46 e R\$ 38 respectivamente.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 1.473. Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.007.

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo manteve o imóvel registrado pelo valor de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 1.007.

Durante o período de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 o Fundo incorreu em custos com ITBI no montante de R\$ 28.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Binswanger Brazil, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, determinou que para a data base de dezembro de 2025, o valor realizável líquido é de R\$ 1.480. Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.035, acrescidos dos custos.

Rua Castro Alves – Matrícula 91.815

Imóvel urbano localizado na Rua Castro Alves, 601, 11º andar, Apartamento 111, Edifício Ana Lucia, Aclimação, São Paulo - SP.

Em 05 de dezembro de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 866. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 43 e R\$ 43 respectivamente.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 1.595. Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 986.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo manteve o imóvel registrado pelo valor de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 987.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Binswanger Brazil, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, determinou que para a data base de dezembro de 2025, o valor realizável líquido é de R\$ 1.524. Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel se manteve em R\$ 987.

Alameda Lorena – Matrícula 36.370

Imóvel urbano localizado na Alameda Lorena, 1867, 8º e 9º andar ou 10º 11º pavimento, Apartamentos 83 e 84, Edifício Lina Smith de Vasconcelos, São Paulo - SP.

Em 06 de fevereiro de 2023 o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 1.216. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 162.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 2.216. Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.378.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo incorporou o montante de R\$ 8 com custos de aquisição, totalizando o montante de R\$ 1.385.

Durante o período de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo vendeu o imóvel pelo montante de R\$ 1.692 gerando um ganho com a venda no montante de R\$ 307.

Rua Caraíbas – Matrícula 86.177

Imóvel urbano localizado na rua caraíbas, 383, 7º andar, Apartamento 71, Edifício Denyse, São Paulo - SP.

Em 20 de março de 2023 o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 1.178. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 118.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo incorreu em custos com ITBI no montante de R\$ 52.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 2.251.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo incorreu em custos com ITBI no montante de R\$ 52, dessa forma correspondendo a montante de R\$ 1.348.

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo manteve o imóvel registrado pelo valor de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 1.348.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Binswanger Brazil, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, determinou que para a data base de dezembro de 2025, o valor realizável líquido é de R\$ 2.050. Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.348.

Alameda Guaramomis – Matrícula 176.852

Imóvel urbano localizado na Alameda Guaramomis, 815, 1º andar, Apartamento 11, Edifício Príncipe Del Piemonte São Paulo - SP.

Em 19 de abril de 2023 o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 1.261. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 126.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 2.751. Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.387.

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo manteve o imóvel registrado pelo valor de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 1.387.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Binswanger Brazil, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, determinou que para a data base de dezembro de 2025, o valor realizável líquido é de R\$ 2.217. Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.387.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rua Borebi – Matrícula 126.356

Imóvel urbano localizado na Rua Borebi, 177, 12º pavimento, Apartamento duplex, Edifício Graciliano São Paulo - SP.

Em 19 de abril de 2023 o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 885. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 116.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 1.512. Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.001.

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o Fundo manteve o imóvel registrado pelo valor de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 1.001.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Binswanger Brazil, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, determinou que para a data base de dezembro de 2025, o valor realizável líquido é de R\$ 1.450. Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.001.

b) Imóveis vendidos:

Durante o exercício findo em dezembro de 2025, o Fundo concluiu a alienação de quatro unidades integrantes de seu portfólio. As transações foram firmadas pelos valores previstos nos respectivos contratos, restando como saldo a receber os seguintes montantes:

- Lorena: saldo remanescente de R\$ 1.440;
- Pinheiro Guimarães: saldo remanescente de R\$ 676;
- Professor Fonseca Rodrigues: saldo remanescente de R\$ 1.920;
- Capitão P. Ferreira: saldo remanescente de R\$ 1.062.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na política de investimento do Fundo, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimentos de renda fixa e fundos referenciados DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez. Cotas de investimentos.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 36.140 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 51,551878 (expressos em reais) pelo montante de R\$ 18.618.

Em 10 de julho de 2025 (transferência de administração) o patrimônio do Fundo está composto por 361.140 cotas, com valor unitário de R\$ 52,069965 (expressos em reais) totalizando R\$ 18.805.

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio do Fundo está composto por 361.140,00 cotas, com valor unitário de R\$ 59,208928 (expressos em reais) totalizando R\$ 21.383.

a) Emissão, resgate e amortização

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, objeto de oferta restrita, serão emitidas até 500.000 (quinhentas mil) cotas subordinadas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 50.000.

Após a integralização da totalidade da primeira emissão de cotas, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar emissão de cotas seniores, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 75.000.

Por se tratar de condomínio fechado, não é permitido o resgate das cotas.

No período de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve emissão, resgate e amortização de cotas.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração), não houve emissão e resgate de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve emissão e resgate de cotas.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) houve amortização de cotas no montante de R\$ 2.640.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve a amortização no montante de R\$ 3.502

b) Negociação das cotas

O Fundo possui registro negociação em bolsa de valores (B3) sob o código de negociação LLOA11, durante os períodos não houve negociações de cotas do fundo neste ambiente.

8. Taxa de administração e gestão

À Administradora, Custodiante e Escriturador é devido o valor correspondente a 0,15% ao ano calculado diariamente sobre o patrimônio líquido, com mínimo mensal de R\$ 7, corrigidos anualmente pelo IGP-M a partir da Data de Substituição.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual acima, à razão de 1/252, pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

À Gestora é devida remuneração correspondente a 0,9750% ao ano calculado diariamente sobre o patrimônio líquido do Fundo (incluindo caixa).

A título de remuneração do Consultor Imobiliário, durante a vigência do contrato com Consultor Imobiliário, é o equivalente a 50% da taxa de gestão paga à Gestora, mediante repasse efetuado pela Administradora.

A taxa de performance remunera a Gestora e o Consultor Imobiliário, caso o Fundo conte com Consultor Imobiliário. A taxa de performance será calculada nos termos abaixo, individualmente em relação a cada cotista em cada aquisição de cotas, e corresponderá a 30% sobre o que exceder a variação do *benchmark*.

A taxa de gestão será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual acima, à razão de 1/252, pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada, inclusive no que se refere a remuneração do Consultor Imobiliário, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Não serão cobradas taxas de ingresso do Fundo ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia especial de cotistas ou no ato da administradora que aprovar a respectiva oferta no âmbito do capital autorizado, conforme o caso.

A taxa e despesas com a distribuição de cotas do Fundo são descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável, limitado a 1,5% do valor das cotas emitidas na respectiva emissão.

A cobrança do Fundo ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

No período de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 foi debitado o montante de R\$ 39 a título de taxa de administração e R\$ 34 a título de taxa de gestão.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) foi debitado o montante de R\$ 100 a título de taxa de administração, R\$ 37 a título de taxa de gestão e R\$ 11 a título de taxa de custódia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi debitado o montante de R\$ 178 a título de taxa de administração, R\$ 101 a título de taxa de gestão e R\$ 20 a título de taxa de custódia.

O Fundo não incorreu em despesas com taxa de performance durante os períodos.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Serviços de custódia e tesouraria

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

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Brio Investimentos Ltda.

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

10. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos debitados ao Fundo	De 11/07/2025 a 31/12/2025		De 01/01/2025 a 10/07/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas tributárias	(177)	(0,95%)	(124)	(0,63%)
Taxa de administração	(39)	(0,21%)	(100)	(0,51%)
Taxa de gestão	(34)	(0,18%)	(37)	(0,19%)
Despesas de auditoria e custódia	(48)	(0,26%)	(21)	(0,11%)
Despesa de consultoria	(18)	(0,10%)	(101)	(0,52%)
Despesas de condomínio	(230)	(1,24%)	(235)	(1,20%)
Taxa de fiscalização da CVM	(6)	(0,03%)	(4)	(0,02%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(15)	(0,08%)	-	(0,00%)
Despesa com consultoria jurídica	(50)	(0,27%)	(118)	(0,60%)
Despesas com imóveis	(14)	(0,08%)	-	(0,00%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(52)	(0,28%)	(73)	(0,37%)
	(683)	(3,68%)	(813)	(4,15%)
Patrimônio líquido médio	18.599		19.599	

Encargos debitados ao Fundo	31/12/2024	
	Valores	Percentual
Despesas tributárias	(163)	(0,67%)
Taxa de administração	(178)	(0,73%)
Taxa de gestão	(101)	(0,41%)
Despesas de auditoria e custódia	(33)	(0,13%)
Despesa de consultoria	(415)	(1,69%)
Despesas de condomínio	(500)	(2,04%)
Taxa de fiscalização da CVM	(10)	(0,04%)
Despesa com consultoria jurídica	(76)	(0,31%)
Despesas com imóveis	(1)	(0,00%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(282)	(1,15%)
	(1.759)	(7,17%)
Patrimônio líquido médio	24.506	

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	PL médio (R\$ mil)	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade (%)
31/12/2025	18.599	51,551878	(0,99%)
10/07/2025	19.593	52,069965	(1,34%)
31/12/2024	24.506	59,208928	(7,19%)

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

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<u>Rendimentos</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Resultado líquido do exercício	(125)	(1.812)
Ganho (prejuízos) de vendas de propriedade para investimento	(589)	182
Receitas (despesas) operacionais não pagas	62	(19)
Resultado base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(777)	(1.649)
Rendimentos apropriados	-	-
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	614
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-	614
 % do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 0,00%	 0,00%

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;
- (ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 11/07/2025	De 01/01/2025	31/12/2024
			a 31/12/2025	a 10/07/2025	
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	39	100	178
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda	Gestora	34	37	101

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	10/07/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	7	6	15
Taxa de gestão	Brio Investimentos Ltda	Gestora	6	-	-

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 em 31 de dezembro de 2025:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	544	-	544
Total do ativo	-	544	-	544

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.037	-	1.037
Total do ativo	<u>-</u>	<u>1.037</u>	<u>-</u>	<u>1.037</u>

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19. Alterações estatutárias

Em instrumento particular da Administração para alteração do Regulamento do Fundo realizado em 17 de junho de 2025, foi aprovado:

A alteração do Regulamento do Fundo, adaptando este nos termos da RCVM 175 e Anexo Normativo III, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, o qual passará a vigor com a redação constante no Anexo I ao presente instrumento ("Regulamento"), incluindo, sem limitação, (a) a forma de comunicação que será utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 175/22; (b) segregação de taxas de administração e gestão e inclusão do descritivo sobre a taxa máxima de distribuição; (c) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classes e subclasses; (d) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com RCVM 175; (e) a ratificação de que a responsabilidade dos cotistas será ilimitada, observado que tal responsabilidade, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE; (f) atualização normativa no inteiro teor do Regulamento; e (g) demais adaptações à Resolução CVM 175/22, no que for aplicável.

As deliberações constantes neste instrumento passarão a vigorar a partir de 20 de junho de 2025, data de divulgação na CVM.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 18 de junho de 2025 foram aprovadas as seguintes deliberações:

- (i) a aprovação da substituição da atual Administradora do Fundo, a Singulare Corretora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., conforme acima qualificada (“Administradora”), por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 (“Nova Administradora”) sendo a última cota do Fundo na Administradora no fechamento do dia 10 de julho 2025 (“Data da Transferência”) e primeira cota no Nova Administradora na abertura do mercado do dia 11 de julho de 2025;
- (ii) a aprovação da substituição do atual gestor do Fundo, a B.SIDE Wealth Management Gestao De Recursos Ltda., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 15.555.601/0001-38, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.529 de 24 de agosto de 2012 (“Gestor”), por Brio Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, conjunto 22, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 15.050.378/0001-77, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do ato Declaratório nº 15.318, de 20 de outubro de 2016 (“Novo Gestor”) a partir da Data de Transferência;
- (iii) a aprovação, em razão dos itens “(i)” e “(ii)” acima, da atualização das atribuições e responsabilidades dos prestadores de serviços do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à Nova Administradora, à Nova Gestora e ao Consultor Imobiliário, conforme reorganização da estrutura operacional do Fundo e os termos do regulamento constante no Anexo I desta convocação;
- (iv) a aprovação da alteração da Política de Investimento do Fundo, para que passe a vigorar com a nova redação constante no Regulamento anexo a esta convocação;
- (v) a aprovação da remuneração dos prestadores de serviço do Fundo, prevista no Capítulo 9 do Anexo I ao Regulamento, para que passe a vigorar com a nova redação constante no Regulamento anexo a esta convocação, em observação com a Resolução CVM 175 e orientações da CVM; e
- (vi) a ratificação de que, até a presente data, o Fundo e/ou a Classe não realizaram a emissão de cotas seniores, razão pela qual a Classe Única atualmente existente permanece indivisível e sem subclasses, devendo tal condição ser formalizada no Regulamento, a fim de refletir com exatidão a estrutura atual e assegurar a consistência documental e operacional da Classe e do Fundo.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.218.404/0001-33**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Períodos de 11 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro de 2025 a 10 de julho de 2025 (transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema de envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com as instruções da CVM e com o regulamento do Fundo.

21. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

22. Diretor e contador**Roger Vicente Lima**

Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável
