

Witex Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada CNPJ nº 42.628.319/0001-06

[Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55]

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

Ref.: Relatório nº 2622B-022-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Praia do Flamengo, 154 - 4º andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e ao Administrador do

**Witex Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Banco Genial S.A.)**

Rio de Janeiro

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Witex Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Witex Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho das suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para Investimento – Imóveis acabados para renda

(Conforme nota explicativa no 6 “Propriedades para Investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 1.893.700 mil, o equivalente a 98,47% do seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros; **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado e comparativo direto de dados de mercado; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas com aluguéis; **(v)** liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme nota Explicativa no 10 “Distribuição de resultados”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo destinou o montante de R\$ 236.496mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos Ofício-Circula procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pelo administrador; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2025, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador;
- 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 manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das Demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2026

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



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

WITEX CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.628.319/0001-06

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	2025	% PL	2024	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE					
Disponibilidades		7	0,00	14	0,00
Bancos		7	0,00	14	0,00
Aplicações Financeiras	4	14.293	0,74	77.603	3,78
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investi		14.293	0,74	77.603	3,78
Outros Valores a Receber		20.014	1,04	20.212	0,98
Aluguéis a receber	7.a	14.789	0,77	14.158	0,69
Valores a receber - Cisão BR7 FII	7.b	5.158	0,27	5.158	0,25
Impostos a compensar		66	0,00	878	0,04
Adiantamentos		-	0,00	18	0,00
Despesa antecipada		1	0,00	-	0,00
NÃO CIRCULANTE					
Propriedade para investimento	6	1.893.700	98,47	1.959.200	95,47
Imóveis acabados para renda		1.893.700	98,47	1.959.200	95,47
TOTAL DO ATIVO		1.928.014	100,27	2.057.029	100,29
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Valores a Pagar		4.949	0,24	4.840	0,23
Condomínio e IPTU a pagar		3.341	0,17	3.341	0,17
Consultoria a pagar		1.036	0,05	1.004	0,05
Consultoria jurídica a pagar		193	0,01	78	0,00
Custos de obras a pagar		284	0,01	284	0,01
Taxa de administração	11.a	43	0,00	28	0,00
Auditoria		24	0,00	23	0,00
Outras obrigações		24	0,00	8	0,00
Taxa de custódia		4	0,00	3	0,00
Adiantamentos de aluguel		-	0,00	71	0,00
TOTAL DO PASSIVO		4.949	0,24	4.840	0,23
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.923.065	100,00	2.052.189	100,00
Cotas integralizadas	9	2.212.806	115,07	2.212.806	107,83
Amortização de cotas	9	(63.419)	-3,30	(62.914)	-3,07
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(30)	0,00	(30)	0,00
Lucros acumulados		(226.292)	-11,77	(97.673)	-4,76
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.928.014	100,24	2.057.029	100,23

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

WITEX CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.628.319/0001-06

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações do resultado**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Notas	2025	2024
Resultado com propriedade para investimento		109.999	(316.517)
Receitas de aluguéis	7	167.113	99.068
Ajuste ao valor justo	6	(55.628)	(414.978)
Despesa de condomínio e IPTU		(1.486)	(601)
Outras receitas/despesas com propriedades para investimento		-	(7)
Resultado de Investimentos em Entidades Controladas	5	-	84.085
Resultado nas negociações - BR7 Senado Empreendimento Imobiliário S.A.		-	84.085
Receitas		3.248	6.185
Resultado com aplicações em cotas de fundos		3.248	6.185
Despesas		(5.370)	(4.727)
Despesa de consultoria		(3.922)	(2.323)
Despesa de consultoria jurídica		(760)	(1.751)
Taxa de administração	11	(455)	(325)
Outras receitas/despesas		(82)	(136)
Auditoria		(58)	(39)
Taxa de fiscalização CVM		(57)	(117)
Taxa de custódia		(36)	(36)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		107.877	-230.975
QUANTIDADE DE COTAS		2.044.123.767	2.045.041.470
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		0,0528	-0,1129

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

WITEX CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.628.319/0001-06

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

	Nota	Cotas integralizadas	Custos relacionados a emissão de	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.315.552	-	(48.447)	327.365	1.594.470
Cotas emitidas por incorporação - BR7 II FII		882.176	-	-	-	882.176
Cotas emitidas por incorporação - BR7 FII		15.078	-	-	-	15.078
Amortização de cotas (principal)		-	-	(14.467)	-	(14.467)
Amortização de cotas (juros)		-	-	-	(35.404)	(35.404)
Custos relacionados a emissão de cotas		-	(30)	-	-	(30)
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(158.658)	(158.658)
Resultado Líquido no exercício		-	-	-	(230.975)	(230.975)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		2.212.806	(30)	(62.914)	(97.673)	2.052.189
Amortização de cotas (principal)	9.c	-	-	(166)	-	(166)
Amortização de cotas (juros)	9.c	-	-	(339)	-	(339)
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(236.496)	(236.496)
Resultado Líquido no exercício		-	-	-	107.877	107.877
Saldos em 31 de dezembro de 2025		2.212.806	(30)	(63.419)	(226.292)	1.923.065

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

WITEX CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 42.628.319/0001-06
(Administrado pelo Banco Genial S.A)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Aluguéis	177.582	91.352
Aplicação/Resgate em cotas de fundos de investimento	67.370	36.762
Pagamento de Consultoria	(3.890)	(1.324)
Pagamento de Taxas Condominiais e IPTU	(1.486)	(602)
Pagamento de Honorários Advocatícios	(645)	(1.673)
Pagamento da Taxa de Administração	(440)	(353)
Pagamento De Taxa de Custódia	(34)	(41)
Pagamento de Auditoria	(57)	(54)
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM	(57)	(117)
Demais Pagamentos/Recebimentos	(48)	(45)
Pagamento de despesas cartorárias	-	(81)
	238.295	123.824
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(1.300)	(83.829)
Recebimento pela venda Senado	-	168.535
	(1.300)	84.706
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Distribuição de rendimentos	(236.496)	(158.658)
Pagamento de Amortização de Cotas	(505)	(49.871)
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(30)
	(237.001)	(208.559)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(6)	(29)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	14	43
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	7	14

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Witex Classe de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"), anteriormente denominado Witex Classe de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 42.628.319/0001-06, administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador") e gerido pela Genial Gestão Ltda. ("Gestor"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 11 de dezembro de 2020, e iniciou suas operações em 18 de novembro de 2021, com prazo de 30 anos de duração. A Classe é destinada, exclusivamente, a investidores profissionais.

A Classe foi estruturada por classe única de cotas ("Classe") e não apresenta subclasses. A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das suas cotas subscritas.

O objetivo da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvos; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 28 de dezembro de 2023, foi aprovada a transformação da Classe, que até este momento era um "Fundo de Investimento em Participações", em um "Fundo de Investimento em Imobiliário" (classificação atual).

O gerenciamento de riscos da Administradora tem suas políticas de acordo com as práticas de mercado e com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados a Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 8.

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, este está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs").

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Conforme previsto na nota explicativa nº 20, a Classe foi adaptada aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022 em 29 de fevereiro de 2024.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos FIIs, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Classe para emissão e divulgação em 26 de março de 2026.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

b. Aplicações Financeiras

Estão representados por contas de Classes de investimento avaliados ao valor justo por meio do resultado, em conformidade com o valor da cota divulgado pelo administrador dos Fundos de investimentos.

c. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

d. Demonstração do valor justo

A Classe aplica o CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

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.

e. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de FIIs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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 a ele associados.

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

f. Apuração de resultados

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

g. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

j. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador da Classe optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

O Administrador da Classe classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

k. Arrendamento

A Classe deve classificar seus contratos de arrendamentos como arrendamento operacional ou financeiro. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. O arrendamento é classificado como arrendamento operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. A Classe classifica seus contratos de arrendamento como operacional e reconhece a receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e reajustes contratuais quando aplicáveis, baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de Classes.

	31/12/2025	
	Quantidade	Valor contábil
BKFD Classe de Investimento em Cotas de Classe de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	6.808.764	14.293
Total		14.293

	31/12/2024	
	Quantidade	Valor contábil
BKFD Classe de Investimento em Cotas de Classe de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	42.315.706	77.603
Total		77.603

5. VENDA DE AÇÕES DE COMPANHIA DE CAPITAL FECHADO**a) BR7 SENADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("BR7 SENADO")**

Conforme Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, e Termo de Fechamento, 30 de novembro de 2021, a BR7 Senado foi vendida pelo valor atualizado de R\$ 2.120.202, cabendo a Classe 64% de participação, a serem recebidos da seguinte forma:

- (i) Primeira Parcela: R\$ 63.500, cabendo a Classe o montante de R\$ 40.640, na proporção de suas ações. Tal montante foi recebido na mesma data do termo.
- (ii) Segunda Parcela: R\$ 2.056.702, cabendo ao Classe o montante de R\$ 1.316.289, na proporção de suas ações, a ser atualizado pela variação IPCA/IBGE e acrescido de juros à taxa de 4,19% ao ano, até a data do seu efetivo recebimento, no prazo de até 365 dias contados da data do fechamento.

Em 15 de dezembro de 2023 a segunda parcela não foi paga na respectiva data de vencimento pactuada, a Classe notificou o comprador a respeito do inadimplemento da segunda parcela. Foi negociado um novo prazo entre as partes e acordado o pagamento do componente de juros que compõe a segunda parcela no montante de R\$ 61.414.

Em 19 de abril de 2024 a Classe, na qualidade de credor, assinou o Instrumento Particular de Transação, Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças por meio do qual foi acordado que o valor remanescente da segunda parcela será liquidado da seguinte forma:

- (i) R\$ 27.000 à vista liquidado na data da assinatura;
- (ii) R\$ 2.364.131 pago mediante a dação em pagamento das unidades autônomas dadas em garantia na operação.

A unidades autônomas foram transferidas a Classe e a dívida considerada quitada.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe obteve uma receita de R\$ 84.085 referente a atualização do valor a receber da BR7 Senado (2023: R\$ 925).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe não obteve receita referente a atualização do valor a receber da BR7 Senado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Em decorrência da execução da garantida da operação de venda das ações da BR7 Senado, citada na nota explicativa nº 5, a Classe recebeu unidades autônomas registradas como propriedade para investimento que representam 80% de participação no empreendimento Senado.

Imóvel: Senado (fração ideal de 80% das unidades autônomas)

Endereço: Rua do Senado, 115. Centro – Rio de Janeiro – RJ

Área: 76.754 m de área locável

O imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. A Classe possui 80% de participação no imóvel.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe é proprietário do imóvel de unidades autônomas do imóvel Senado, constituído por escritórios locadas à companhia de grande porte. Avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas anualmente, conforme o regulamento do Classe.

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

Os investimentos nos ativos alvo são inicialmente contabilizados pelo valor de aquisição e posteriormente avaliados ao valor justo conforme Laudo de Avaliação.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor justo, correspondente a propriedade para investimento, está suportado por avaliação externa elaborada pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda, empresa terceira especializada em avaliações imobiliárias.

Em 31 de dezembro de 2025, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 8,50% ao ano (2024: 8,25%), que representa o custo de oportunidade determinado pelo Administrador de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de cap rate utilizada foi de 8,00% ao ano (2024: 7,75%).

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Abaixo, estão demonstradas as principais movimentações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025
Saldo em 31/12/2024	1.959.200
Demais capitalizações/CAPEX	1.300
Linearização de aluguel	(11.172)
Ajuste a valor justo	(55.628)
Saldo em 31/12/2025	1.893.700

WITEX CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.628.319/0001-06

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

	2024
Dação em pagamento	2.296.866
ITBI	70.961
Despesas com cartório	11.883
Demais capitalizações/CAPEX	985
Linearização de aluguel	(6.517)
Ajuste a valor justo	(414.978)
Saldo em 31/12/2024	1.959.200

7. ALUGUÉIS E VALORES A RECEBER**a. Aluguel a receber**

Compreendem os aluguéis a receber relativos ao imóvel Senado, a posição de aluguéis a receber é demonstrada a seguir:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber	14.789	14.158

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve a necessidade de contabilização de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	178.285	105.585
Linearização de aluguel	(11.172)	(6.517)
Total	167.113	99.068

b. Valores a receber

Conforme mencionado na Nota explicativa nº 9, a Classe realizou a cisão com as Classes anteriormente denominadas: "BR7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("BR7 FII") e BR7 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("BR7 II FII"). Após as operações, restou um saldo a receber no montante de R\$ 5.158 registrado na rubrica "Valores a receber – Cisão BR7 FII" no Balanço Patrimonial.

8. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Classe, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Classe, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Fatores de risco comuns às classes

a. Risco de mercado

O patrimônio da Classe pode ser impactado pela variação de preços e cotações dos ativos, pela oscilação das taxas de juros e pelo desempenho dos emissores. Além disso, o mercado brasileiro sofre influência de condições econômicas externas, o que pode reduzir o interesse dos investidores e afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

b. Riscos de crédito

A Classe está sujeita a perdas decorrentes do não cumprimento de obrigações por tomadores ou contraparte, deterioração de risco de crédito, redução de ganhos, renegociações desfavoráveis e custos de recuperação.

c. Riscos de liquidez das cotas

Por ser um condomínio fechado, não há resgate de cotas, o que pode dificultar sua negociação no mercado secundário. Os Cotistas podem não conseguir vender suas cotas no momento desejado, caracterizando investimento de longo prazo.

d. Risco de precificação

O valor das cotas pode variar conforme a avaliação dos ativos da Classe, realizada conforme normas aplicáveis.

e. Risco de concentração

A carteira pode estar concentrada em poucos emissores, aumentando a exposição a riscos específicos e a volatilidade do valor das cotas.

f. Risco normativo

Alterações legislativas ou regulatórias podem exigir mudanças na carteira, liquidação de posições ou ajustes nas regras de entrada e saída de cotistas.

g. Risco jurídico

Entendimentos administrativos ou judiciais divergentes das disposições do Regulamento podem impactar a Classe e os Cotistas. A jurisprudência referente às normas aplicáveis ainda está em evolução e pode trazer impactos futuros.

h. Segregação Patrimonial

Apesar da segregação prevista em lei, decisões que desconsiderem tal separação podem afetar o patrimônio entre Classes distintas.

i. Cibersegurança

Falhas nos sistemas ou nas medidas de proteção dos Prestadores de Serviços Essenciais podem prejudicar a operação da Classe e gerar perdas ou vazamento de informações.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

j. Saúde pública

Eventos de saúde pública podem afetar a economia e o funcionamento dos prestadores de serviços, impactando temporariamente o desempenho da Classe.

k. Risco socioambiental

Problemas ambientais, sociais ou de governança relacionados aos emissores dos ativos podem gerar sanções, afetar a percepção do mercado e reduzir o valor dos ativos da Classe.

l. Risco de desconsideração da personalidade jurídica

A limitação de responsabilidade do investidor, embora prevista em legislação recente, ainda não foi testada amplamente. Interpretações divergentes podem gerar custos, conflitos ou responsabilizações inesperadas para a Classe e seus investidores.

m. Demais riscos

A Classe também pode ser afetada por eventos externos ao controle do Administrador, como inadimplementos, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos da carteira, alterações de política monetária e fluxos significativos de aplicações ou resgates.

9. **EMISSIONES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS**

a. Emissões

As cotas Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, assumem forma nominativa, escriturais e registradas em nome de seus titulares, pelo Administrador e dão direito aos seus detentores a voto em Assembleias Gerais de Cotistas.

Todas as Cotas farão jus aos mesmos direitos, incluindo com relação a distribuições a título de amortização.

As cotas do Classe representativas do patrimônio inicial devem ser integralizadas em moeda corrente nacional de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador nos termos do regulamento do Classe.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$1.400.000, divididos em 1.400.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$1,00 cada uma, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Em 18 de novembro de 2021, foram subscritas 1.315.551.958 cotas, pelo montante de R\$1.315.552 e integralizadas por meio dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 47ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., anteriormente denominada RB Capital Securitizadora S.A., em Circulação ("CRI") e das Letras de Crédito Imobiliários emitidas pelo Genial em 30 de dezembro de 2020, cujo lastro é a Cédula de Crédito Bancário No 031/20, emitida pela Companhia em favor da Genial, em 30 de dezembro de 2020 ("LCI"), ambos de titularidade do subscritor.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui 2.044.123.767 cotas integralizadas pelo montante de R\$ 2.212.806. (2.045.041.470 cotas pelo montante de R\$ 2.212.806 em 31 de dezembro de 2024).

WITEX CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.628.319/0001-06

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 29 de fevereiro de 2024, foi aprovada a incorporação do BR7 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.124.739/0001-80 ("BR7 II FII") a Classe observada o disposto no Artigo 119 da parte geral da Resolução CVM 175 e no Artigo 44 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Para fins de determinação da relação de troca das cotas da Classe incorporado por cotas da Classe, foram adotados os valores das cotas, em 29 de fevereiro de 2024, como se seguem:

PL do BR7 II FII	882.176
Valor da cota do WITEX FII (R\$)	1,2317
Quantidade de cotas do Classe incorporador atribuída aos cotistas do Classe incorporado	716.239.492

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 02 de maio de 2024, foi aprovada a incorporação do BR7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("BR7 FII"), inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 tendo como base a posição em 30 de abril de 2024.

Para fins de determinação da relação de troca das cotas da Classe incorporado por cotas da Classe, foram adotados os valores das cotas, em 30 de abril de 2024, como se seguem:

PL do BR7 FII	2.499.255
Investimento do BR7 FII no WITEX FII	<u>(2.484.176)</u>
Patrimônio líquido a ser incorporado	15.078
Valor da cota do WITEX FII (R\$)	1,2227
Quantidade de cotas do Classe incorporador atribuída aos cotistas do Classe incorporado (R\$ mil)	12.332.318

b. Resgates

Conforme o regulamento do Classe, não haverá resgate de cotas.

c. Amortizações

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Classe, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Classe provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe amortizou o total de R\$ 505 segregado entre Principal: R\$ 166 e Juros: R\$ 339. Até 31 de dezembro de 2025, a Classe amortizou o total de R\$ 63.419.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O resultado auferido pela Classe no período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe realizou distribuição de rendimentos no montante de R\$ 236.496 (2024: R\$158.658).

Segue o demonstrativo da base de cálculo:

	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício pelo regime de competência	170.361	90.270
(-) Despesas apuradas no exercício pelo regime de competência	(62.484)	(321.245)
(=) Lucro contábil apurado no exercício pelo regime de competência	107.877	(230.975)
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Classe	(15.345)	(20.641)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Classe	66.531	421.495
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	14.789	92.050
(-) Distribuição de reserva acumulada	(505)	(35.404)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	173.346	226.525
Rendimento distribuído	236.496	158.958
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	136,43%	70,04%
Rendimentos distribuídos referente ao exercício anterior	-	-
Rendimentos distribuídos referente ao exercício vigente	-	158.958
Rendimentos retidos no exercício	-	67.866

11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxas de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão da Classe, a Classe pagará uma taxa de administração equivalente ao total de R\$ 27 mensais ("Taxa de Administração"), devendo a mesma ser paga até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Pelos serviços de custódia, a Classe pagará uma taxa mensal de R\$ 3 ("Taxa de custódia").

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Administrador fez jus a R\$ 455 referente taxa de administração e R\$ 37 de taxa de custódia (taxa de administração de R\$ 325 e taxa de custódia de R\$ 36 em 31 dezembro de 2024).

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

WITEX CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.628.319/0001-06

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

b. Demais encargos

	2025		2024	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Total	4.879	100,00%	4.363	100,00%
Despesa de consultoria	3.922	79,80%	2.323	53,25%
Despesa de consultoria jurídica	760	15,46%	1.751	40,13%
Auditoria	58	1,91%	75	1,71%
Outras receitas/despesas	82	1,67%	97	2,22%
Taxa de fiscalização CVM	57	1,16%	117	2,68%
PL Médio	2.085.068		2.310.386	

12. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota e rentabilidade da Classe, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foi a seguinte:

<u>Exercício findo em:</u>	Valor da cota R\$	PL médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)
2025	0,9408	2.085.068	(6,2936)
2024	1,0035	2.310.386	(9,9972)

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**a. Disponibilidade**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe manteve movimentação em conta corrente do Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador da Classe e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira da Classe. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo em conta corrente do Classe mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 3, se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial (R\$ 1 em 31 de dezembro de 2024).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**

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

b. Despesas com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11. O total da despesa e o passivo seguem adiante:

	2025	2024
Taxa de administração – exigibilidades	43	28
Taxa de administração – resultado	455	325
Taxa de custódia – exigibilidades	4	3
Taxa de custódia – resultado	36	36

14. TRIBUTAÇÃO**a. Classe**

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b. Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O investidor residente ou domiciliado no exterior, que realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, não residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, estão sujeitos à alíquota de 15%.

Investidores não residente domiciliados em país com tributação favorecida estão sujeitos a mesma alíquota do residente.

A isenção de imposto de renda na distribuição dos rendimentos alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

15. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestora:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

17. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Classe.

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada a Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

A Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

19. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que a Classe, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. 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.

20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos, em substituição à Instrução CVM 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo as Classes em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos Fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

A Classe foi adaptada aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022 em 29 de fevereiro de 2024.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

REFERENTE AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

21. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, a Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

A tabela, a seguir, apresenta os ativos do Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

2025				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos	-	14.293	-	14.293
Imóveis acabados para renda	-	-	1.893.700	1.893.700
Total do ativo	-	14.293	1.893.700	1.907.993

2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos	-	77.603	-	77.603
Imóveis acabados para renda	-	-	1.959.200	1.959.200
Total do ativo	-	77.603	1.959.200	2.036.803

A propriedade para investimento está avaliada como nível 3, pois, são utilizadas técnicas de avaliação específicas para mensurar o valor justo deste ativo, tendo em vista que há informações relevantes que não estão baseadas em dados adotados pelo mercado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

22. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral de Cotistas realizadas em 29 de maio de 2025 foi aprovado, a apreciação e aprovação das demonstrações financeiras do Classe, notas explicativas e parecer do auditor independente referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2024.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizadas em 27 de maio de 2025 foi aprovado, a amortização parcial das cotas da classe única da Classe, no valor bruto de R\$ 505 com base no valor de mercado das cotas apurado 26 de maio de 2025 ("Data da Conversão"), sendo certo que os valores da amortização serão revertidos aos Cotistas até o 1º (primeiro)

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de aprovação desta demonstração financeira não tivemos evento subsequente.

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4