BPG Logística I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 21.067.825/0001-01

(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 262R7-049-PB

Índice

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Aos Cotistas e ao Administrador do
BPG Logística I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

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

Base para opinião

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

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$ 297.100 mil, o equivalente a 91,50% 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)** envolvimentos 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; **(iv)** recalculo 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.

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;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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.

São Paulo, 27 de março de 2026

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



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

BPG LOGÍSTICA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.067.825/0001-01
ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	2025	% PL	2024	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		175.340	57,85	151.966	46,82
Disponibilidades		910	0,30	169	0,05
Bancos	15.a	910	0,30	169	0,05
Aplicações financeiras		11.661	3,85	8.784	2,71
Cotas de fundos de investimento	**4**	11.661	3,85	8.784	2,71
Valores a receber		4.705	1,55	4.953	1,53
Alugueis a receber	**5**	4.705	1,55	4.953	1,53
Outros valores a receber		158.064	52,15	138.060	42,53
Valores a receber - venda SPEs (incorporação)	**9**	157.548	51,98	137.820	42,45
IR sobre resgates de fundos		277	0,09	190	0,06
Outros valores a receber		239	0,08	50	0,02
NÃO CIRCULANTE		297.100	98,02	256.400	78,97
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO					
Imovéis acabados para renda	**6**	297.100	98,02	256.400	78,97
TOTAL DO ATIVO		**472.440**	**155,87**	**408.366**	**125,79**
PASSIVO					
CIRCULANTE		167.212	55,17	81.735	25,18
Valor a pagar CRI	7	167.035	55,11	81.553	25,12
Consultoria de imóvel		-	0,00	77	0,02
Taxa de administração a pagar		53	0,02	50	0,02
Auditoria a pagar		-	0,00	31	0,01
Demais valores a pagar		124	0,04	24	0,01
NÃO CIRCULANTE		2.117	0,70	1.947	0,61
Valor a pagar CRI		-	0,00	-	0,01
Provisão caução		2.117	0,70	1.947	0,60
TOTAL DO PASSIVO		**169.329**	**55,87**	**83.682**	**25,79**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		303.111	100,00	324.684	100,00
Cotas subscritas	**11a**	316.451	104,40	316.451	97,46
Cotas a integralizar	**11a**	(9.476)	-3,13	(9.476)	-2,92
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	**11a**	(15)	0,00	(15)	0,00
Amortização de cotas	**11c**	(185.600)	-61,23	(110.403)	-34,00
Lucros acumulados		181.751	59,96	128.127	39,46
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**472.440**	**155,87**	**408.366**	**125,79**

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

BPG LOGÍSTICA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.067.825/0001-01
ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 E 2024
(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Notas	2025	2024
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis	5	23.137	20.305
Ajuste ao valor justo	6	37.513	6.217
Resultado na cessão de propriedades para investimentos	6	-	-
IPTU		-	(21)
Despesa de condomínio		(353)	(464)
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos		(380)	(233)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		59.917	25.804
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(19.331)	(9.771)
Resultado de CRI	7	(19.331)	(9.771)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		21.355	14.042
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		1.628	525
Resultado - venda SPEs (incorporação)	9	19.727	13.517
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(1.317)	(1.550)
Taxa de administração	13a	(622)	(584)
Taxa de fiscalização da CVM	13c	(30)	(30)
Despesa com assessoria técnica		(159)	(566)
Despesa de consultoria		(160)	(297)
Auditoria e custódia		(69)	(96)
Outras receitas/despesas		(277)	23
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÌCIO		**60.624**	**28.525**
QUANTIDADE DE COTAS		341.894.476	341.894.476
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		0,18	0,08

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

BPG LOGÍSTICA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.067.825/0001-01
ADMINISTRADOR: 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

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas	Cotas a integralizar	Amortização de cotas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		306.651	(9.476)	(110.403)	(15)	66.140	252.897
Cotas integralizadas		9.800	-	-	-	-	9.800
Resultado do exercício		-	-	-	-	33.462	33.462
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		316.451	(9.476)	(110.403)	(15)	99.602	296.159
Resultado do exercício		-	-	-	-	28.525	28.525
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		316.451	(9.476)	(110.403)	(15)	128.127	324.684
Amortização	12	-	-	(75.197)	-	-	(75.197)
Distribuição de rendimentos	11.a	-	-	-	-	(7.000)	(7.000)
Resultado do exercício		-	-	-	-	60.624	60.624
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		316.451	(9.476)	(185.600)	(15)	181.751	303.111

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

BPG LOGÍSTICA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.067.825/0001-01
ADMINISTRADOR: 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
(Em milhares de reais)

	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Alugueis	22.893	20.082
Aplicação/Resgate de cotas de fundos de investimentos	(1.234)	(1.834)
Recebimento/Devolução de Caução	-	(55)
Pagamento de Taxas Condominiais	(352)	(446)
Pagamento de Tributos	(102)	(74)
Pagamento da Taxa de Administração	(619)	(582)
Pagamento de Consultoria	(352)	(281)
Demais Pagamentos	(965)	(660)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	19.269	16.150
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(2.790)	(1.306)
Ajuste de preço - venda de propriedade para investimento	-	-
Fundo de Despesa - Aquisição de Propriedades para Investimento	-	(50)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(2.790)	(1.356)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	
Juros e atualização monetária pagos sobre CRI	(9.561)	(15.109)
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	-
Recebimento pela emissão de CRI	76.020	-
Pagamento de amortização de cotas	(75.197)	-
Pagamento de distribuição de rendimentos	(7.000)	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(15.738)	(15.109)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	741	(315)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	169	483
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	910	169

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O BPG LOGÍSTICA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), estruturado sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 8.668/1993 e pela Resolução CVM nº 175/2022, conforme alteradas. A Classe conta com Classe Única de Cotas, dotada de patrimônio próprio segregado. A classe foi constituído em 31 de julho de 2018, e iniciou suas operações em 20 de agosto de 2018.

A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição do art. 11 da Resolução CVM nº 30/2021.

A Classe é administrado pelo Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, e a gestão da carteira da Classe é exercida pela Genial Gestão Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83.

Por se tratar de condomínio fechado, não há resgate de cotas, sendo admitida a negociação em mercados organizados.

A Classe tem por objetivo investir em quaisquer ativos autorizados pela regulamentação, sem compromisso de concentração em estratégia específica, buscando proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas. Os investimentos podem abranger, dentre outros:

(i) imóveis e direitos reais sobre imóveis;

(ii) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja compatível com as atividades permitidas aos FII;

(iii) CRI, cotas de outros FII e ativos imobiliários previstos no regulamento;

(iv) ativos de liquidez, observados os limites e vedações regulamentares.

O gerenciamento de riscos observado pelo Administrador segue as diretrizes da regulamentação vigente e as práticas de mercado, sendo que os fatores de risco aplicáveis encontram-se detalhados no Regulamento da Classe e em seu Anexo.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de quaisquer prestadores de serviços, de mecanismos de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos – FGC, estando os cotistas sujeitos aos riscos inerentes aos ativos integrantes da carteira, inclusive a possibilidade de perdas patrimoniais.

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 ("FII"). Conforme previsto na nota explicativa nº 21, a Classe encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22.

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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador da Classe para emissão e divulgação em 27 de março de 2026.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Títulos e valores mobiliários

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

b. 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.

c. Demonstração do valor justo

A Classe aplica o CPC 40 (R1): 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.

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.

d. Apuração de resultados

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

e. 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 das propriedades para investimento.

f. 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.

g. Resultado líquido por cota

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

h. 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.

i. 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.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, está composto pelos montantes descritos abaixo em cotas de fundos de investimentos, administrados pelo Itaú Unibanco S.A e Banco BTG Pactual S.A.

	31/12/2025	**31/12/2024**
Cotas de fundos de investimento		
Itau Soberano Renda Fixa Simples Longo Praza Classe de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento (i)	9.344	2.071
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado (ii)	2.317	6.713
	11.661	**8.784**

(i) O Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI – Fundo de Investimento tem como objetivo aplicar seus recursos em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de sua carteira estejam atrelados, a este parâmetro, direta ou indiretamente.

(ii) O BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado tem como objetivo proporcionar uma rentabilidade ligeiramente superior aos instrumentos tradicionais de renda fixa. Para tanto, deverá adquirir cotas dos fundos de investimento disponíveis no mercado, para maximizar a sua relação retorno/risco.

5. ALUGUÉIS A RECEBER

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis Cabreúva e Guarulhos. Em 31 de dezembro de 2025, os valores em aberto referem-se aos aluguéis de competência de dezembro de 2025, recebidos em janeiro de 2026 e aluguéis de competências anteriores, respectivamente.

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis a vencer - Guarulhos	1.415	1.730
Aluguéis vencidos - Guarulhos	1.475	1.407
Aluguéis vencidos - Cabreúva	1.815	1.816
Aluguéis a receber	**4.705**	**4.953**

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	22.645	20.519
Linearização de aluguel	492	(215)

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

O imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. A Classe possui 100% de participação no imóvel.

Imóvel: Guarulhos
Endereço: Rua Estrela do Oeste, 124, Guarulhos - SP
Área: 59.351 m² de área privativa
Valor Contábil em 31 de dezembro de 2025: R$ 297.100 (2024 – R$ 256.400)

O critério de mensuração dessas propriedades para investimento é o valor justo.

i. Atualização das propriedades para investimento

A Colliers Technical Services Ltda., empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade da Classe na data-base dezembro 2025.

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Para a avaliação da propriedade para investimento 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

Em 31 de dezembro de 2025, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 9,25% ao ano (2024: 9,00% a.a.) a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. E a taxa de cap rate utilizada foi de 7,75% ao ano (2024: 8,00% a.a.).

ii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Imóveis	Saldo em 31/12/2023	Demais capitalizações/ CAPEX	Linearização de aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Guarulhos	249.200	1.197	(214)	6.217	256.400

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Imóveis	Saldo em 31/12/2024	Demais capitalizações/ CAPEX	Linearização de aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
Guarulhos	256.400	2.695	492	37.513	297.100

7. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

A aquisição dos imóveis se deu da seguinte forma:

Guarulhos

O pagamento pela aquisição do imóvel foi definido da seguinte forma: a primeira parcela no valor de R$52.595, foi paga em 20 de agosto de 2018, no momento da lavratura da escritura de cessão dos créditos imobiliários pela Clarion Guarulhos Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda; e R$110.000 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 162ª Série, da 1ª emissão, da RB Capital Companhia de Securitização. Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, sendo o pagamento do principal a ser realizado em 48 parcelas a partir de 17 de setembro de 2021 e com vencimento em 18 de agosto de 2025. Os juros serão pagos em 84 parcelas e devidos a partir de 19 de setembro de 2018 e com vencimento em 20 de março de 2029. O saldo será corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE e sobre ele incidirá juros remuneratórios de 7,25% ao ano com base em um ano de 252 dias úteis, desde a data de cessão dos créditos imobiliários, até a data do efetivo pagamento dos juros.

Para assegurar o cumprimento das obrigações foram constituídas as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóvel Guarulhos; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios Guarulhos; e (iii) alienação fiduciárias de cotas.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía um saldo de R$167.035 (R$81.553 em 2024) a pagar da CRI.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de R$ 19.331 (2024 – R$9.771).

8. AJUSTES DE PREÇO E RENDA MÍNIMA GARANTIDA – CESSÃO DE PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Os saldos classificados no passivo circulante sob os títulos Ajuste de Preço e Renda Mínima Garantida referem-se aos valores a pagar pela Classe ao Cessionário em decorrência do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos firmado, em 30 de março de 2021, e Termos de Ajuste do Valor da Cessão e Outras Avenças, de 31 de maio de 2021, para a alienação do imóvel Cabreúva e terreno G400 que foram cedidos para o Professional Properties Fundo de Investimento Imobiliário pelo montante de R$ 369.148, pago em 2021 da seguinte forma:

- Parcela Equity correspondeu ao montante de R$ 167.666, recebidos em 10 de maio de 2021;
- Parcela Securitização correspondeu ao montante de R$ 34.000, recebidos em 10 de maio de 2021;
- Parcela da Cessão de Dívida (CRI 161) correspondeu ao montante de R$ 167.482.

A Classe assumiu as seguintes obrigações de acordo com os Termos de Ajuste do Valor da Cessão e Outras Avenças:

- Diferença de spread – a Classe assumiu a obrigação de efetuar o pagamento de valor equivalente a 1,75% ao ano dos juros que correspondem a Remuneração CRI. Em 31 de dezembro de 2023 e 2024, a Classe não havia saldo de a pagar na rubrica "Ajuste de preço - cessão de propriedade para investimento" no Balanço Patrimonial. No exercício de 31 de dezembro de 2024, a Classe não registrou resultado (2022: R$187) referente ao spread.
- Renda Mínima Garantida e encargos – ficou acordado que a Classe garantirá ao cessionário um retorno mínimo de receita da área não locada, no valor equivalente a R$18,00/m² (dezoito reais por metro quadrado) de área não locada, acrescido das despesas ordinárias de condomínio e IPTU. Tal valor obrigação será corrigida pela variação do índice IGP-M/FGV e será devido pelo prazo máximo de 18 meses. Em 31 de dezembro de 2023 e 2024, a Classe não possui saldo a pagar no Balanço Patrimonial. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não registrou resultado referente à Renda Mínima Garantida e encargos.

9. VALORES A RECEBER – VENDA SPEs

Conforme deliberado na assembleia de 30 de setembro de 2022, a Classe recebeu da Classe Incorporado, SKM Fundo de Investimento Imobiliário ("SKM FII"), o direito de receber os valores das vendas das empresas BPG Cajamar Empreendimentos e Participações Ltda. ("BPG Cajamar") e SKM Empreendimentos e Participações Ltda. ("SKM Emp.").

	BPG Cajamar	**SKM Emp.**
Data da Venda	30/06/2022	30/06/2022
Data de Vencimento	até 365 dias, renováveis por igual período	até 365 dias, renováveis por igual período

	BPG Cajamar	**SKM Emp.**
Preço de Venda	101.279	1.857
Correção	CDI	CDI
Valor atualizado na incorporação (a)	104.631	1.919
Atualização valor a receber	61	3.346
Valor a receber em 31/12/2022	**104.693**	**5.265**
Atualização valor a receber	258	14.088
Valor a receber em 31/12/2023	**104.951**	**19.353**
Atualização valor a receber	243	13.273
Valor a receber em 31/12/2024	**105.194**	**32.626**
Atualização valor a receber	**49.517**	**(29.789)**
Valor a receber em 31/12/2025	**154.711**	**2.837**

(a) Valor registrado na rubrica "Valores a receber - venda SPEs (incorporação)" no Balanço Patrimonial na data da incorporação do SKM FII na Classe.

10. GERENCIAMENTO DE RISCOS

A administração de riscos da Classe ocorre por meio do monitoramento permanente dos Ativos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação comparativa com ativos similares no mercado. Os recursos aplicados pela Classe estão sujeitos a riscos diversos, não havendo garantia de que o capital aportado será remunerado conforme a expectativa dos Cotistas.

Conforme previsto no Regulamento e no Anexo da Classe, os riscos aplicáveis são os seguintes:

1. Riscos Comuns às Classes (Regulamento)

a. Risco de Mercado

O patrimônio da Classe pode ser impactado negativamente pela flutuação de preços e cotações dos Ativos, variação das taxas de juros e desempenho de seus emissores.

b. Risco de Crédito

Perdas podem ocorrer devido ao descumprimento das obrigações financeiras por tomadores ou contrapartes, deterioração de risco de crédito ou custos de recuperação.

c. Risco de Liquidez das Cotas

Por ser condomínio fechado, não há resgate de cotas; a liquidez depende do mercado secundário, podendo o Cotista não conseguir negociar suas cotas quando desejar.

d. Risco de Precificação

Oscilações no valor das cotas podem ocorrer em função da forma de precificação dos Ativos definida pelo Administrador.

e. Risco de Concentração

A carteira pode ter elevada concentração em determinados emissores, aumentando a volatilidade.

f. Risco Normativo

Mudanças regulatórias ou legislativas podem impactar a carteira e até exigir liquidação de posições.

g. Risco Jurídico

Interpretações divergentes por órgãos administrativos ou judiciais podem afetar o Fundo e os Cotistas.

h. Segregação Patrimonial

Embora exista segregação, decisões judiciais podem não reconhecê-la, afetando outras classes.

i. Cibersegurança

Falhas tecnológicas ou ataques podem comprometer serviços essenciais e informações do Fundo.

j. Saúde Pública

Eventos de saúde pública podem impactar atividades econômicas e o funcionamento dos prestadores de serviços.

k. Risco Socioambiental

Eventos negativos ambientais, sociais ou de governança podem resultar em perdas e depreciação dos Ativos.

l. Demais riscos exógenos

Incluem moratória, inadimplemento, mudanças macroeconômicas e alterações monetárias.

2. Riscos Específicos da Classe (Anexo da Classe)

a. Risco de Perdas Patrimoniais

Estratégias empregadas podem resultar em perda parcial ou total do capital aportado.

b. Risco de Crédito da Carteira

Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores podem provocar perdas e dificuldade de liquidação.

c. Risco de Liquidez dos Ativos

Os ativos imobiliários e títulos permitidos podem ter baixa liquidez.

d. Risco de Mercado das Cotas

Oscilações de preço no mercado secundário podem acarretar perdas ao investidor.

e. Risco Tributário

Alterações na legislação tributária podem afetar a rentabilidade da Classe e dos Cotistas.

f. Risco Imobiliário

Inclui desvalorização dos imóveis, mudanças regulatórias, trânsito, vizinhança, infraestrutura e desapropriação.

g. Risco de Regularidade dos Imóveis

Imóveis podem não estar regularizados, afetando exploração e podendo gerar passivos.

h. Risco de Desastres e Sinistros

Nem todos os eventos estarão cobertos pelo seguro, podendo gerar perdas adicionais.

i. Risco de Desapropriação pelo Poder Público

Não há garantia de indenização equivalente ao valor de mercado.

j. Risco Ambiental

Inclui passivos ambientais, licenciamento, contaminação e restrições urbanísticas.

k. Riscos Relativos a CRI, LCI, LH e Securitização

Incluem inadimplemento, execução de garantias, alterações tributárias e riscos da securitizadora.

l. Risco de Concentração e Pulverização

Um único Cotista pode concentrar participação relevante, afetando decisões e tratamento tributário.

m. Risco de Diluição

Novas emissões podem diluir a participação de Cotistas que não exercerem preferência.

n. Risco de Concentração da Carteira

A política prevê concentração nos Ativos Alvo, aumentando exposição específica.

o. Riscos do Prazo

Investimento de longo prazo, sujeito a volatilidade e falta de demanda no mercado secundário.

p. Risco Jurídico Específico da Classe

Modelos contratuais podem enfrentar desafios pela falta de jurisprudência consolidada.

q. Risco Proveniente do Uso de Derivativos

Derivativos podem ampliar variações no patrimônio líquido e gerar perdas.

r. Outros riscos exógenos

Tais como moratória, alterações monetárias e eventos macroeconômicos.

11. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R$200.000, divididos em 200.000.000 de cotas, em série única, no valor de R$1,00 (um real) cada uma.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, a Classe somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões. Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento da Classe que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; (ii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Em 10 de agosto de 2022, a Classe realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 5.800, o que corresponde a emissões de 5.800.000 novas cotas.

Em 30 de setembro de 2022, com a incorporação da totalidade do patrimônio do SKM FII (CNPJ: 21.085.888/0001-82), a Classe recebeu 141.438.381 cotas pelo montante de R$106.550.

Em 31 de outubro de 2022, a Classe realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 5.213, o que corresponde a emissões de 5.212.974,28 novas cotas.

Em 03 de maio de 2023, a Classe realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 2.300, o que corresponde a emissões de 2.300.000,00 novas cotas.

Em 16 de agosto de 2023, a Classe realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 2.500, o que corresponde a emissões de 2.500.000,00 novas cotas.

Em 31 de outubro de 2023, a Classe realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 1.000, o que corresponde a emissões de 1.000.000,00 novas cotas.

Em 15 de dezembro de 2023, a Classe realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 4.000, o que corresponde a emissões de 4.000.000,00 novas cotas.

Até 31 de dezembro de 2023, os cotistas haviam contribuído para a Classe o montante de R$190.524, equivalente a 96,91% do capital subscrito na primeira emissão de cotas, sendo R$15 os custos diretamente relacionados à emissão das cotas, ocorridas em 2018.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui 341.894.475,74 cotas pelo montante subscrito de R$ 316.451 e R$306.975 integralizado. (Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possui 341.894.475,74 cotas pelo montante subscrito de R$ 316.451 e R$306.975 integralizado.)

b. Resgates

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

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pela Classe.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos da 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 da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe realizou pagamento no valor R$ 75.197 referente a amortização de cotas.

12. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no Capítulo XV, do regulamento da Classe, o mesmo 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 na forma prevista abaixo, exceto se referido pagamento for dispensado por decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

Farão jus a distribuição de rendimentos os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas.

O resultado auferido pela Classe no período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, a Classe não apurou resultado para distribuição.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R$7.000, por meio dos seguintes critérios:

	Exercício findo em 31/12/2025
(+) Receitas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	81.462
(-) Despesas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	(20.836)
(=) Lucro contábil apurado no exercício/período pelo regime de competência	60.626
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(57.023)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	6.398
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	10.000
Rendimento distribuído	9.500
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	70,00%
Rendimento distribuído no período	(7.000)
Rendimentos retidos	2.500

13. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxas de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão, a Classe paga, a partir da data da primeira integralização de Cotas, uma taxa de administração equivalente ao valor de R$ 17 mensais, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, sendo que o referido valor é atualizado, anualmente, a contar de 31 de julho de 2018, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que venha a substitui-lo ("Taxa de Administração").

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2025, o Administrador fez jus a R$ 622 referente taxa de administração (2024: R$ 584).

A taxa mensal de custódia paga pela Classe é de R$ 3 mensais, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2024, o Administrador fez jus a R$ 69 referente taxa de custódia (2024: R$ 65).

b. Taxas de performance, ingresso e saída

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

c. Demais encargos

	31/12/2025		31/12/2024	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	30	0,01%
Despesa com assessoria técnica	159	0,06%	639	0,21%
Despesa de consultoria	160	0,06%	224	0,07%
Auditoria	69	0,02%	31	0,01%
Outras receitas/despesas	279	0,10%	42	0,01%
Total	**697**	**0,25%**	**966**	**0,31%**

14. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota e rentabilidade da Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi a seguinte:

Exercícios findos em	Valor da cota R$	PL médio (R$)	Rentabilidade da cota (%)*
31 de dezembro de 2024	0,9497	311.673	9,63
31 de dezembro de 2025	0,8866	282.856	(29,80)

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

*Desconsiderando as amortizações do período.

15. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidade

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe manteve movimentação em conta corrente o 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 da Classe mantido junto ao Banco, no montante de R$ 12 (2024: R$ 19), se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 13. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração – exigibilidades	53	50
Taxa de administração – resultado	622	584
Taxa de custódia – exigibilidades	6	6
Taxa de custódia – resultado	69	65

16. TRIBUTAÇÃO

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 pela Classe, 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.

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, pela Classes 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 a Classe possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

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 pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe 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 pela Classe, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

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.

17. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Gestora:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda.

18. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações da Classe que são divulgadas estão de acordo com a Resolução CVM nº 175/2022 e o regulamento da Classe. Os meios de comunicação para a divulgação de informações da Classe são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

19. DEMANDAS JUDICIAIS

A Classe é parte em duas demandas judiciais de natureza cível, ambas classificadas pelos assessores jurídicos com perspectiva de perda possível. Em razão dessa classificação, não foi constituída provisão, sendo realizada apenas a divulgação, conforme a regulamentação aplicável.

As ações referem-se a execuções para cobrança de aluguéis e encargos locatícios inadimplidos pelas respectivas partes executadas, tramitando perante varas cíveis da Comarca de São Paulo/SP. Os processos encontram-se em andamento, na fase de conhecimento.

A Administração acompanha continuamente a evolução das demandas e, caso haja alteração relevante nas estimativas de risco ou impacto financeiro, tais informações serão refletidas nas demonstrações financeiras da Classe.

20. 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que a Classe, durante os exercícios findos 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.

22. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, a Classe aplica o CPC 40 (R1) e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para aplicações financeiras 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, abaixo, apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações Financeiras	-	8.784	-	8.784
Propriedades para investimento	-	-	256.400	256.400
Total do ativo	-	**8.784**	**256.400**	**265.184**

A tabela, abaixo, apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações Financeiras	-	11.661	-	11.661
Propriedades para investimento	-	-	297.100	297.100
Total do ativo	-	**11.661**	**297.100**	**308.761**

23. 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 os fundos 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 02 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.

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

O Administrador não possui conhecimento de eventos subsequentes até a data de aprovação para emissão e divulgação das demonstrações financeiras.

***

Rodrigo de Godoy
Diretor

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