

**FII Continental Square Faria Lima -
Responsabilidade Limitada**
(CNPJ 04.141.645/0001-03)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

FII Continental Square Faria Lima - Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradora do

FII Continental Square Faria Lima - Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BR-Capital DTVM S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **FII Continental Square Faria Lima - 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 **FII Continental Square Faria Lima - Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía parte substancial do patrimônio líquido investido em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.c.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, verificamos os devidos registros do imóvel em nome do Fundo, bem como, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

FII Continental Square Faria Lima - Responsabilidade Limitada

CNPJ 04.141.645/0001-03
(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Nota	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		5.526	1,60%	4.674	1,54%	Circulante		3.935	1,14%	2.963	0,97%
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.569	1,03%	3.290	1,08%	Taxa de administração a pagar	11	48	0,01%	51	0,02%
Contas a receber de alugueis	5	1.950	0,56%	1.380	0,45%	Fornecedores de materiais e serviços		48	0,01%	47	0,02%
Impostos a compensar	7		0,00%	4	0,00%	Distribuição de resultados a pagar	7.b	2.952	0,85%	2.864	0,94%
						Outras contas a pagar	12	887	0,26%	1	0,00%
Não circulante		345.173	99,88%	303.758	99,93%	Não circulante		1.181	0,34%	1.508	0,50%
Investimento		345.173	99,88%	303.758	99,93%						
Propriedades para investimento						Outras contas a pagar	12	1.181	0,34%	1.508	0,50%
Imóveis acabados	6.a	345.173	99,88%	303.758	99,93%						
						Total do passivo		5.116	1,48%	4.471	1,47%
						Patrimônio líquido		345.583	100,00%	303.961	100,00%
						Cotas integralizadas	8.a	70.994	20,54%	70.994	23,36%
						Reservas de capital	9	8.482	2,45%	7.758	2,55%
						Lucros acumulados		266.107	77,00%	225.209	74,09%
Total do ativo		350.699	101,48%	308.432	101,47%	Total do passivo e patrimônio líquido		350.699	101,48%	308.432	101,47%

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3°S°SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII Continental Square Faria Lima - Responsabilidade Limitada

CNPJ 04.141.645/0001-03
(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro por cota)

	Nota	2025	2024
Propriedades para investimento			
Receitas de alugueis	5	23.673	21.988
Ajuste a valor justo	6.b	40.512	3.883
Outras (despesas)/receitas com propriedades para investimento	13	(4.049)	(2.710)
Resultado líquido de propriedades para investimento		60.136	23.161
Resultado líquido de atividades imobiliárias		60.136	23.161
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	4	447	329
Outras (despesas)			
Despesa com taxa de administração	11	(573)	(595)
Despesas de auditoria		(25)	(19)
Serviços de terceiros	14	(678)	(546)
Despesas administrativas		(1)	(10)
Despesas tributárias		(96)	(78)
Outras receitas(despesas) operacionais		15	-
Resultado líquido do exercício		59.225	22.242
Quantidade de cotas em circulação	8.a	1.380.670	1.380.670
Lucro por cota (em Reais)		42,90	16,11

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII Continental Square Faria Lima - Responsabilidade Limitada

CNPJ 04.141.645/0001-03
(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Reserva de Capital	Lucro acumulado	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		70.994	7.072	221.036	299.102
Reserva de capital		-	686	(686)	-
Distribuição de lucro no exercício	7.b	-	-	(17.383)	(17.383)
Resultado líquido do exercício		-	-	22.242	22.242
Saldos em 31 de dezembro de 2024		70.994	7.758	225.209	303.961
Reserva de capital		-	724	(724)	-
Distribuição de lucro no exercício	7.b	-	-	(17.603)	(17.603)
Resultado líquido do exercício		-	-	59.225	59.225
Saldos em 31 de dezembro de 2025		70.994	8.482	266.107	345.583

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII Continental Square Faria Lima - Responsabilidade Limitada

CNPJ 04.141.645/0001-03

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Método direto

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		23.103	21.726
Recebimento de receitas financeiras		444	328
Pagamento da taxa de administração		(576)	(601)
Recebimento de outras receitas das propriedades para investimento		284	129
Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento		(4.333)	(3.598)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(797)	(626)
Pagamento de outras despesas		13	(81)
		18.138	17.277
Caixa líquido das atividades operacionais			
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Benfeitorias em propriedades para investimentos		(344)	(296)
		(344)	(296)
Caixa líquido das atividades investimentos			
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de distribuição de rendimentos	7.b	(17.515)	(16.824)
		(17.515)	(16.824)
Caixa líquido das atividades financiamentos			
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		279	157
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	4	3.290	3.133
Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício	4	3.569	3.290

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

O Fundo foi constituído em 13 de novembro de 2000, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24, 209/24 e 214/24 e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23, tendo como objetivo a exploração, mediante arrendamento e/ou locação, de parte das unidades imobiliárias do empreendimento Continental Square Faria Lima, sob o regime de incorporação regido pela Lei nº 4.591/64.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda do capital investido em decorrência da política de investimento adotada pelo Fundo.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por Deliberações da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 175/22.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento e caixa e equivalentes de caixa, que foram mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação as estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na nota explicativa Nº 6 - Propriedades para investimento.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 27 de março de 2026.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a. Instrumentos financeiros

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”); e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de alugueis (Nota 5) e outros valores a receber, classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por Taxa de administração a pagar (Nota 11), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de fundo de investimento e acrescidos dos rendimentos *pro rata* até a data do balanço.

c. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. Cada propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo (vide Nota 6, item “c”).

Os imóveis para renda estão registrados pelo valor justo através de laudo de avaliação efetuado em novembro de 2025, de conformidade com a Instrução CVM nº 516/11.

Os custos incluem as despesas que são diretamente atribuídas à aquisição de uma propriedade para investimento, perfazendo os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como estoque, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a mensuração subsequente.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - *Impairment*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é reconhecida a perda por essa deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos 12 meses subsequentes ao encerramento do exercício. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguel

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

g. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

h. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista	1	41
Aplicações financeiras	3.568	3.249
Total	3.569	3.290

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as aplicações financeiras possuem liquidez imediata, conforme descrição abaixo:

Descrição	2025	2024
Aplicação Itaú Trust DI	3.568	3.249
Total	3.568	3.249

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 447 (R\$ 329 em 2024).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são os seguintes:

Descrição	2025	2024
Aluguéis a receber - Escritórios	1.259	643
Aluguéis a receber - Hotéis	691	737
Total	1.950	1.380

Em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 23.673 (R\$ 21.988 em 31 de dezembro de 2024).

6. Propriedades para investimento

Representados por: i) 135 (cento e trinta e cinco) apartamentos residenciais integrantes da Torre Residencial 2 do empreendimento Continental Square Faria Lima, correspondente a 78% do total das unidades e 75% do valor avaliado do Hotel Pullman Vila Olímpia situado na Rua Olimpíadas, nº 205, Vila Olímpia, São Paulo/SP. 90 (noventa) na primeira emissão e 45 (quarenta e cinco) na segunda; e ii) 18 (dezoito) conjuntos comerciais integrantes da Torre Comercial do mesmo empreendimento, 12 (doze) na primeira emissão e 6 (seis) na segunda.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o valor de mercado do empreendimento pode ser assim representado:

a. Relação dos imóveis

Descrição	2025	2024
Conjuntos integrantes do Edifício Continental Office Tower, do Condomínio Continental Square Faria Lima, composto por 18 conjuntos comerciais de nº 11,12,13 e 14 no 1º andar, 21,22,23 e 24 no 2º andar, 31,32,33 e 34 no 3º andar, 41,42,43 e 44 no 4º andar e 51 e 53 no 5º andar, situado na Rua Olímpíadas, nº 205, Vila Olímpia Itaim Bibi, São Paulo/SP.	168.130	167.350
Apartamentos integrantes da Torre Residencial 2 do Edifício Continental Office Tower, do Condomínio Continental Square Faria Lima, composto por 135 (cento e trinta e cinco) apartamentos residenciais situados na Rua Olímpíadas, nº 205, Vila Olímpia Itaim Bibi, São Paulo/SP.	177.043	136.408
	345.173	303.758

b. Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2025	2024
Saldo inicial	303.758	298.900
Benfeitorias	903	975
Ajuste ao valor justo	40.512	3.883
Saldo final	345.173	303.758

c. Método de determinação do valor justo

O Ajuste a Valor Justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil datado de novembro de 2025 (para 31 de dezembro de 2024 em novembro de 2024), Hotel e Conjuntos.

Para os conjuntos comerciais, a empresa avaliadora Binswanger Brazil efetuou a avaliação pelo método da capitalização da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a obtenção do valor justo para venda. Também foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado para obtenção do valor de locação. Para o Hotel a avaliadora adotou a metodologia de capitalização da renda pelo fluxo de caixa descontado.

A metodologia adotada para a avaliação do hotel no exercício de 2025, diferentemente do exercício anterior, considerou o fluxo de caixa descontado com base no resultado gerado pela operação, sem considerar as particularidades do contrato entre o Fundo e a operadora do hotel. Essa mudança está alinhada com a reavaliação da Administração sobre os potenciais de geração de valor para o referido ativo.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

7. Política de distribuição de resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no capítulo VIII do anexo I, do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado auferido será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, e será pago aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com capítulo VIII do anexo I do seu regulamento, 95% dos resultados calculados segundo o regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	64.647	26.200
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(5.422)	(3.958)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	59.225	22.242
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(42.462)	(5.264)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	96	98
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.380	1.218
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(98)	(547)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	18.141	17.747
Resultado mínimo a distribuir (95%)	17.234	16.860

b) Movimentação da distribuição a pagar

Descrição	2025	2024
Saldo anterior a distribuir	2.864	2.305
Lucro distribuído no exercício	17.603	17.383
Pagamento de distribuição de rendimentos	(17.515)	(16.824)
Distribuição de resultados a pagar	2.952	2.864

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

8. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro 2020, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 45.712.000 cotas integralizadas com valor unitário de R\$1,00 (referente à primeira emissão) e por 23.321.500 cotas integralizadas com o valor unitário de R\$ 1,08184995 (referente à segunda emissão), totalizando 69.033.500 cotas totalmente integralizadas, no valor de R\$ 70.994.

Conforme Ata de Assembleia de Cotistas realizada em 16 de abril de 2021, houve o agrupamento de cotas à razão de 50/1, de forma que cada 50 (cinquenta) cotas do Fundo passaram a corresponder a 1 (uma) cota. Após o grupamento de cotas, o patrimônio líquido do Fundo passou a ser representado por 914.240 cotas integralizadas com valor unitário de R\$ 50,00 (referente a primeira emissão) e por 466.430 cotas integralizadas com o valor unitário de R\$ 54,0924975 (referente à segunda emissão), totalizando 1.380.670 cotas totalmente integralizadas, no valor de R\$ 70.994.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o patrimônio líquido está representado por 1.380.670 cotas totalmente integralizadas, no valor de R\$ 70.994.

Composição de cotas emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas:

31 de dezembro de 2025 e 2024			
Descrição	Quantidade de Cotas Integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	914.240	50,00	45.712
2ª emissão	466.430	54,0924975	25.282
	1.380.670		70.994

b. Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve emissões e amortizações de cotas.

9. Reserva de capital - Fundo de reposição de ativos

De acordo com capítulo VIII no anexo I do Regulamento do Fundo, para arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ou do patrimônio das sociedades nas quais o Fundo detenha participação societária, deverá ser segregado mensalmente na contabilidade do Fundo a parcela correspondente a 3,2% (três inteiros e dois décimos por cento) das receitas auferidas pelo Fundo, para formação de Fundo de Reposição de Ativos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o saldo é de R\$ 8.482 (R\$ 7.758 em 2024).

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

10. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
31 de dezembro de 2024	300.209	220,1552	7,4089
31 de dezembro de 2025	307.919	250,3008	19,2338

(*) A rentabilidade foi calculada com base no resultado do exercício sobre o valor do patrimônio líquido médio.

11. Despesa com taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente à razão de 2% (dois por cento) do resultado a ser distribuído aos cotistas conforme definido no capítulo IX anexo I do Regulamento do Fundo, assegurando um valor mínimo equivalente a R\$ 5 mensal, nos termos do previsto no artigo 33 da Resolução CVM 175/22 (Taxa de Administração), sendo paga à administradora no mês subsequente à prestação dos serviços.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 573 (R\$ 595 em 2024), representando 0,19% (0,20% em 2024) do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 48 (R\$ 51 em 2024).

12. Outras contas a pagar

Circulante - Curto prazo

Descrição	2025	2024
Hotelaria Accorinvest Brasil (*)	886	-
Outras contas a pagar	1	1
Total	887	1

Não circulante - Longo prazo

Descrição	2025	2024
Nexus - caução	189	-
Hotelaria Accorinvest Brasil (*)	992	1.508
Total	1.181	1.508

(*) As despesas com benfeitorias do hotel correspondem ao reembolso de parte dos investimentos já realizados pela Accor na revitalização do equipamento. Conforme previsto contratualmente, o Fundo teve uma carência de 24 meses para início de pagamento dos referidos investimentos.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Outras (despesas) receitas com propriedades para investimentos

Descrição	2025	2024
Juros/Multas recebidos	5	38
Recuperação de Despesas	-	16
Multas Contratuais	280	5
Outras Receitas	-	71
Comissões sobre locações	(455)	(154)
Despesas com IPTU	(42)	(116)
Condomínio de Bens não locados	(1.883)	(523)
Manutenção e Reforma	(9)	(640)
Serviços de Terceiros	(104)	(155)
Locação de Equipamentos	(1.841)	(1.252)
Total	(4.049)	(2.710)

14. Serviços de terceiros

Descrição	2025	2024
Honorários contabilidade	(89)	(86)
Honorários advocatícios	(7)	-
Honorários outras pessoas jurídicas	(133)	(27)
Honorários com avaliações	(15)	(7)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(30)
Taxa B3	(17)	(14)
Consultoria e Assessoria (*)	(387)	(382)
Total	(678)	(546)

(*) Consultoria e assessoria

O montante refere-se aos serviços de consultoria de investimentos com a Unitas Real Estate Ltda e é calculado à razão de 2% (dois por cento) do resultado a ser distribuído aos cotistas conforme definido no capítulo X do anexo I do Regulamento, assegurando um valor mínimo equivalente a R\$ 5, sendo pago à empresa consultora no mês subsequente à prestação do serviço.

As despesas com consultoria e assessoria cobradas no exercício totalizaram R\$ 387 (R\$ 382 em 2024), representando 57,07% (69,96% em 2024) dos serviços de terceiros do Fundo.

15. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribuir a cada semestre um mínimo de 95% de seu resultado de caixa aos quotistas; e

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
- iii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) 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 pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Foram consideradas como partes relacionadas, administrador e gestor, as empresas BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A e Unitas Real Estate Ltda conforme transações descritas nas Notas Explicativas nº 11 e 14.

17. Escrituração das cotas emitidas pelo Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela BR-Capital DTVM S/A. Até outubro de 2021 foram escrituradas pela Itaú Corretora de Valores S.A.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

18. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e os respectivo percentuais em relação ao Patrimônio Líquido médio, nos exercícios de 2025 e 2024, foram:

Descrição	2025	2024
Despesa com taxa de administração	(573)	(595)
Despesas de auditoria	(25)	(19)
Serviços de terceiros	(678)	(546)
Despesas administrativas	(1)	(10)
Despesas tributárias	(96)	(78)
Total	(1.373)	(1.248)
Patrimônio Líquido Médio	307.919	300.209
% em relação ao PL Médio e as Despesas	0,45%	0,42%

19. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração das propriedades do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos Imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os Cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos associados ao investimento no empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is), por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações, bem como a vacância dos mesmos.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

21. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica a NBC TG 40 e o art. 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 hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos de investimento

Propriedade para investimento

Total do ativo

2025		
Nível 1	Nível 2	Nível 3
-	3.568	-
-	-	345.173
-	3.568	345.173

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos de investimento

Propriedade para investimento

Total do ativo

2024		
Nível 1	Nível 2	Nível 3
-	3.249	-
-	-	303.758
-	3.249	303.758

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

22. Negociações das Cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “FLMA”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2025 com valor da cota de fechamento de R\$ 152,80. (Em 2024, o valor da cota de fechamento de R\$132,50).

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
dez/24	132,50
jan/25	133,29
fev/25	129,80
mar/25	130,50
abr/25	126,69
mai/25	131,40
jun/25	130,64
jul/25	134,83
ago/25	133,27
set/25	137,98
out/25	146,10
nov/25	149,56
dez/25	152,80

(*) Cotação da B3 com base na última negociação de cada.

23. Demandas judiciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

24. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

25. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício de 2025 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses de deste.

26. Outros serviços prestados pelo Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade, Unitas Real Estate Ltda, para os serviços de consultoria, Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC para serviço de custódia das cotas e BR-Capital DTVM S.A. para o serviço de Tesouraria do Fundo.

27. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores destas demonstrações financeiras.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO
FII CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA- RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP