Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Fl 3.500 I - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 19.239.245/0001-02
(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

31 de dezembro de 2025 e 2024
com o Relatório do Auditor Independente

Fundo de Investimento Imobiliário Fl 3.500 I - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 19.239.245/0001-02
(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstrações da posição financeira 4
Demonstração do resultado 5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....6
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto 7
Notas explicativas às demonstrações financeiras 8

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e ao Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário FI 3.500 I - Responsabilidade Limitada
Administrado pelo Banco Genial S.A ("Administrador do Fundo")

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário FI 3.500 I - 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 Fundo 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, 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 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

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. Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Shape the future
with confidence

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador 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, o Administrador 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 o Administrador do Fundo 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 pelo Administrador do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do , 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

Shape the future
with confidence

se manter em continuidade operacional.

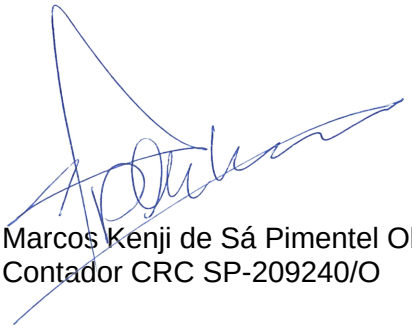
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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, 30 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

Fundo de Investimento Imobiliário Fl 3.500 I - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 19.239.245/0001-02

(Administrado por Banco Genial S.A)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balanço Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	2025	% PL	2024	% PL
Ativo					
Circulante		4.667	100,41	4.277	100,39
Disponibilidades		6	0,13	3	0,07
Bancos		6	0,13	3	0,07
Aplicações financeiras		4.418	95,05	4.126	96,85
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	**4**	4.418	95,05	4.126	96,85
Outros valores a receber		243	5,23	148	3,47
Impostos a compensar		243	5,23	148	3,47
Total do ativo		**4.667**	**100,41**	**4.277**	**100,40**
Passivo					
Circulante		19	0,41	17	0,39
Taxa de administração		8	0,17	7	0,16
Auditoria e custódia		10	0,22	10	0,23
Demais valores a pagar		1	0,02	-	0,00
Total do passivo		**19**	**0,41**	**17**	**0,40**
Patrimônio líquido		4.648	100,00	4.260	100,00
Cotas subscritas	**5**	436.312	9.387,09	436.312	10.242,07
Amortização		(436.312)	(9.387,09)	(436.312)	(10.242,07)
Lucros acumulados		4.648	100,00	4.260	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		**4.667**	**100,41**	**4.277**	**100,40**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Fl 3.500 I - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 19.239.245/0001-02
(Administrado por Banco Genial S.A)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

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

	Notas	2025	2024
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		588	654
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		588	654
Outras receitas/despesas		(200)	(1.028)
Taxa de administração	**8**	(94)	(355)
Auditoria e custódia	**8**	(73)	(59)
Despesas tributárias	**8**	(22)	(106)
Consultoria jurídica	**8**	(7)	(403)
Taxa de fiscalização da CVM	**8**	(3)	(3)
Outras receitas/despesas	**8**	(1)	(96)
Despesas operacionais com CRI		-	(6)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		**388**	**(374)**
Quantidade de cotas		436.312	436.312
Lucro líquido por cota – r$		0,89	(0,86)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Fl 3.500 I - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 19.239.245/0001-02

(Administrado por Banco Genial S.A)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas	Amortização	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**436.312**	**(436.312)**	**28.478**	**28.478**
Prejuízo do exercício		-	-	(374)	(374)
Distribuição de rendimentos	**8**	-	-	(23.844)	(23.844)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**436.312**	**(436.312)**	**4.260**	**4.260**
Lucro líquido do exercício		-	-	388	388
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**436.312**	**(436.312)**	**4.648**	**4.648**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Fl 3.500 I - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 19.239.245/0001-02

(Administrado por Banco Genial S.A)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração 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		
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento	472	529
Pagamento da Taxa de Administração	(94)	(388)
Pagamento de Auditoria e custódia	(73)	(101)
Pagamento de Consultoria Jurídica	(6)	(404)
Taxa de fiscalização da CVM	(3)	(3)
Demais Pagamentos	(1)	(197)
Recebimento de Alugueis	-	7.213
Caixa líquido das atividades operacionais	**295**	**6.649**
Caixa líquido das atividades de investimento		**-**
Distribuição de rendimentos	-	(23.844)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**(23.844)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**295**	**(17.195)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.129	21.324
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.424	4.129

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto Operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário FL 3.500 I - FII - Responsabilidade Limitada, foi constituído em 05 de novembro de 2013 e iniciou suas operações em 08 de setembro de 2014, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. A Classe é destinado a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, que vierem a adquirir as cotas.

A Classe tem por objeto a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação, do Imóvel Edifício Faria Lima 3.500. Ademais, a Classe poderá investir em outros Ativos Imobiliários, conforme decisão da Assembleia Geral de Cotistas (“AGC”).

A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação preponderante dos recursos da Classe no Imóvel, ou em outros Ativos Imobiliários, conforme deliberado pela AGC neste último caso, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e especialmente por meio da exploração destes, principalmente por meio de locação do Imóvel, não sendo objetivo direto e primordial da Classe para obter ganhos de capital com a compra e venda do Imóvel e/ou de outros Ativos Imobiliários.

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

Conforme previsto na nota explicativa nº 17, a Classe foi adaptado aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022 em 09 de junho de 2025.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador da Classe para emissão e divulgação em 30 de março de 2026.

3. Descrição das práticas contábeis materiais

a) Aplicações Financeiras

Estão representados por contas 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) Classificação dos instrumentos financeiros

I. *Data de reconhecimento*

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

II. *Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários em quotas de Classes de investimento referenciado pelo valor de custo e classificadas como para

negociação e são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelos Administradores das Classes onde os recursos são aplicados.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

c) Apuração de resultados

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

d) Estimativa contábil

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

e) Demonstração do valor justo

A Classe aplica o CPC 40 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.

f) 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.

g) 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 operacional, por entender que o pagamento de juros dentro do exercício corresponde operação de curto prazo.

h) Provisões para riscos

A Classe constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Nenhuma contingência envolvendo a Classe possui estas características, motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

4. Títulos e valores mobiliários

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os títulos e valores mobiliários estão representados por:

	Exercício	Quantidade	Valor
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	**2025**	2.107.986,52	4.418
	2024	2.250.106,45	4.126
Total		**4.358.092,97**	**4.418**

O BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é organizado sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e cujo objetivo é através de uma carteira de investimentos diferenciada, proporcionar uma rentabilidade ligeiramente superior aos instrumentos tradicionais de renda fixa. Para tanto, o FUNDO deverá adquirir cotas dos fundos de investimento regulados pela CVM, para maximizar a sua relação retorno/risco.

5. Emissões, Resgates e Amortizações de Cotas

a. Emissões

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, não serão resgatáveis e terão forma escritural e nominativa.

O Administrador, com vista à constituição da Classe, realizou a Primeira Emissão de Cotas da Classe, no montante total de até R$ 685.000, divididos em 685.000 cotas, no valor de R$ 1 cada, sendo permitida a Distribuição Parcial no valor mínimo de R$ 401.000, referente a 401.000 cotas, sendo certo que as cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador, mediante instrução ao distribuidor das cotas.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou aportes. Possuindo 436.312 cotas integralizadas pelo montante de R$436.312.

b. Resgates

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

c. Amortizações

A amortização das Cotas da Classe será realizada conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Classe realizou amortização no montante de R$ 436.312.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram novas amortizações.

6. Distribuição de rendimentos

A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, salvo o disposto acima com relação a eventual reserva de contingência.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pela Classe, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos pela Classe (já descontados das despesas ordinárias da Classe e da provisão de reservas) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 30º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pela Classe, deduzidos dos custos e despesas da Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, do encerramento do semestre, salvo no caso de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar acerca de outra destinação de tais recursos, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas da Classe no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas das Cotas da Classe.

	2025	2024
Resultado do exercício	**388**	**(374)**
Exclusões		
Aluguéis a receber		-
Despesa por competência outro exercício	(16)	(15)
Adições		
Ganho na venda do imóvel		-
Receita competência outro exercício		7.213
Despesas não transitadas no caixa	19	16
Resultado conforme regime de caixa	391	6.840
Rendimentos pagos no exercício	-	23.844
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	-	-
Rendimentos a pagar no exercício seguinte	-	
Rendimento distribuído do exercício anterior	-	-
Total da distribuição	**-**	**23.844**
% distribuído	**0,00%**	**348,60%**

7. 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 foram:

Exercício findo em	Valor da cota R$	PL médio (R$)	Rentabilidade da cota (%)	Percentual médio dos rendimentos distribuídos
31 de dezembro de 2025	10,6650	4.435	0,09	0,00%
31 de dezembro de 2024	9,7635	7.152	(5,23)	455,41%

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

8. Taxa de administração e encargos

a) Taxa de administração e custódia

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração da Classe e de suas Cotas, o Administrador receberá uma taxa de administração equivalente ao valor de R$ 25 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, 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 findo em 31 de dezembro de 2025 o Administrador fez jus a R$ 94 (2024 – R$ 355) referente taxa de administração.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Custodiante fez jus a R$ 56 (2024 – R$54) referente à taxa de custódia.

b) Taxa de performance, ingresso e saída

A Classe não cobrará taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

c) Demais encargos

	31/12/2025		31/12/2024	
	R$	%	R$	%
Patrimônio Líquido Médio	**4.435**	**100%**	**7.152**	**100%**
Despesas tributárias	(22)	(0,50%)	(106)	(1,48%)
Consultoria jurídica	(7)	(0,16%)	(403)	(5,64%)
Taxa de fiscalização da CVM	(3)	(0,07%)	(3)	(0,04%)
Outras receitas/despesas	(1)	(0,02%)	(96)	(1,34%)
Auditoria	(17)	(0,38%)	(4)	(0,06%)
Total	**(50)**	**(1,13%)**	**(612)**	**(8,56%)**

9. Demandas judiciais

Existem processos de natureza administrativa em andamento, no montante de R$141.243 (2024 - R$129.552), cuja probabilidade de perda foi estimada como possível. Portanto, nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações financeiras.

O Fundo é parte em 4 processos administrativos originados de 4 autos de infração que foram instaurados a partir da conclusao do Termo de Distribuicao de Procedimento Fiscal de Fiscalização n° 08.1.69.00-2021-00003, autuado em 5 de julho de 2021, pela Divisão de Fiscalização da Secretaria da Receita Federal.

10. Riscos associados a Classe

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

a) Risco de Mercado

A Classe pode sofrer perdas devido à variação de preços e cotações dos ativos da carteira, bem como flutuações nas taxas de juros e no desempenho dos emissores.

b) Risco de Crédito

A Classe está sujeita a perdas decorrentes do não pagamento das obrigações por tomadores ou contrapartes, deterioração de risco de crédito, renegociações e custos de recuperação.

c) Risco de Liquidez das Cotas

Por ser um condomínio fechado, não há resgates de cotas. A negociação no mercado secundário pode ser limitada, podendo o cotista não conseguir vender suas cotas no momento desejado.

d) Risco de Precificação

O valor das cotas pode variar conforme a metodologia de precificação dos ativos adotada pelo Administrador ou terceiros, seguindo critérios regulatórios.

e) Risco de Concentração

A carteira pode estar concentrada em poucos emissores, aumentando a exposição ao risco e a volatilidade das cotas.

f) Risco Normativo

Mudanças na legislação ou interpretação regulatória podem impactar a carteira, exigir liquidação de posições ou alterar regras de entrada e saída de cotistas.

g) Risco Jurídico

Decisões judiciais ou administrativas divergentes das disposições do regulamento podem afetar negativamente o Fundo e os cotistas.

h) Segregação Patrimonial

Cada Classe possui patrimônio segregado, mas decisões administrativas, judiciais ou arbitrais podem eventualmente não reconhecer essa separação.

i) Cibersegurança

Falhas tecnológicas ou de segurança dos prestadores de serviços podem prejudicar a operação do Fundo ou gerar perdas de informações.

j) Saúde Pública

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

k) Risco Socioambiental

Eventos ou infrações ambientais, sociais ou de governança relacionados aos emissores podem prejudicar o valor dos ativos e a carteira da Classe.

l) Demais Riscos

O Fundo também está sujeito a riscos externos, como moratória, mudanças abruptas nas regras dos ativos, alteração da política monetária e movimentações significativas de aplicações ou resgates.

11. Partes relacionadas

a) Disponibilidades

Nos exercícios findos 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$ 4 (2024: R$ 1), se encontra apresentado na rubrica “Bancos” do Balanço Patrimonial.

b) Despesas com partes relacionadas

Durante os exercícios findos 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 8. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração – exigibilidades	8	7
Taxa de administração – resultado	(94)	(355)
Taxa de custódia – exigibilidades	5	5
Taxa de custódia - resultado	(56)	(54)

12. Tributação

a) Classe

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

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

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

b) Cotista

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

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

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

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

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

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

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

a. Reforma tributária

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e Lei Complementar nº 227/2026. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032.

A Administração da Classe acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos.

13. Prestadores de serviços

O Administrador contratou os seguintes serviços:

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

14. Política de divulgação das informações

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

15. 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 e 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S 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.

16. Demonstrativo ao valor justo

Conforme mencionado na Nota 3.4, a Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos 31/12/2025	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Títulos e valores mobiliários	-	4.418	-	4.418
Total do ativo	**-**	4.418	**-**	**4.418**

Ativos 31/12/2024	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Títulos e valores mobiliários	-	4.126	-	4.126
Total do ativo	**-**	**4.126**	**-**	**4.126**

17. Informações Adicionais

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

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

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

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

Conforme previsto na nota explicativa nº 2, o Fundo foi adaptado aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022 em 09 de junho de 2025.

18. Alterações Estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 09 de junho de 2025, foi deliberada:

Alterar a categoria do público-alvo ao qual a CLASSE é destinado para “investidores profissionais”, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

Com a entrada em vigor da Resolução CVM 175 em 2/10/2023 — que substituiu a antiga ICVM 472 — o Administrador, agora classificado como Prestador de Serviços Essenciais, realizou ajustes no regulamento do fundo para adequação à nova norma. Essas alterações não exigem deliberação dos cotistas, pois são obrigatórias para conformidade regulatória e não modificam direitos ou deveres existentes. As principais mudanças são:

- Reestruturação completa do regulamento, adotando o novo padrão exigido;
- Organização dos direitos e deveres dentro da estrutura de Classe, sem alterar direitos dos cotistas;
- Limitação de responsabilidade dos prestadores de serviços, alinhada às atribuições contratuais e normativas:
- Inclusão do sufixo “Responsabilidade Limitada” na denominação do fundo e da Classe:
- Correspondências exclusivamente eletrônicas aos cotistas:
- Assembleias poderão ser convocadas pelo Administrador e realizadas total ou parcialmente de forma eletrônica:
- Atualização do rol de encargos para incluir os previstos pela RCVM 175:
- Revisão dos fatores de risco:
- Inclusão de dispositivos sobre as novas estruturas permitidas pela RCVM 175:

O Novo Regulamento será consolidado de forma a contemplar as alterações mencionadas acima, bem como os ajustes redacionais necessários para a atualização do Regulamento às normas vigentes.

As deliberações da presente Assembleia foram adotadas considerando a presença do Cotista. Nesse sentido, apurou-se e registrou-se a aprovação das matérias da Ordem do Dia acima, por unanimidade.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 30 de maio de 2025, foi deliberada:

- Apreciação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, notas explicativas e parecer do auditor independente referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e 2024;

19. Eventos Subsequentes

O Administrador não possui conhecimentos de eventos subsequentes até a data da emissão da Demonstração Financeira.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

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