Demonstrações Financeiras

OPQ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 49.152.919/0001-90

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

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

OPQ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 49.152.919/0001-90

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

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

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

Shape the future
with confidence

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e ao Administrador do
OPQ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
Administrado pelo Banco Genial S.A (“Administrador do Fundo”)

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento em imóveis acabados para renda, mensurados ao seu valor justo, totalizava R$ 517.000 mil, representando 170,52% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelo Administrador do Fundo, e, conforme nota explicativa n° 5, incluem, entre outros, o valor presente dos fluxos de caixa descontados, com base principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações de mercado disponíveis à data de avaliação do laudo.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido pelo Administrador do Fundo na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa n° 5. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação destes documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções, dentre outros, conforme fornecidos pelo Administrador do Fundo; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor justo da propriedade para investimento sob avaliação; (d) o exame de informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas; (e) a avaliação da objetividade e competência do Administrador do Fundo; (f) analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado; e (g) avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre propriedade para investimento em imóveis acabados para renda, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 Fundo, 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

Shape the future
with confidence

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.

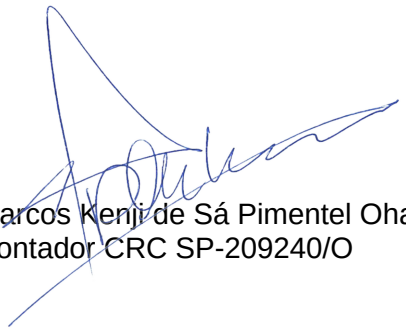
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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

OPQ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 49.152.919/0001-90

(Administrado pelo 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)

	Nota	2025	% PL	2024	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		2.948	0,96	7.068	2,37
Disponibilidades		4	0,00	19	0,01
Bancos		4	0,00	19	0,01
Aplicações financeiras	**4**	2.045	0,67	6.720	2,26
Cotas de fundos de investimento					
Itau Institucional Renda Fixa Referenciado DI - Fundo de Investimento		33	0,01	30	0,01
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado		2.012	0,66	6.690	2,25
Valores a receber		190	0,06	78	0,03
Alugueis a receber	**7**	190	0,06	78	0,03
Outros valores a receber		709	0,23	251	0,08
Impostos a compensar		305	0,10	191	0,06
Outros valores a receber		404	0,13	60	0,02
NÃO CIRCULANTE		517.000	170,52	510.800	171,64
Propriedade para investimento		517.000	170,52	510.800	171,64
Imóveis acabados para renda	**5**	517.000	170,52	510.800	171,64
TOTAL DO ATIVO		**519.948**	**171,48**	**517.868**	**174,01**
PASSIVO					
CIRCULANTE		1.310	0,43	5.012	1,68
Condomínio e IPTU a pagar	**6**	-	0,00	3.057	1,03
Corretagem e comissões a pagar	**6**	26	0,01	1.112	0,37
Valor a pagar CRI	**6**	562	0,19	478	0,16
Obrigações a pagar	**6**	622	0,21	250	0,08
Demais valores a pagar		38	0,01	58	0,02
Taxa de administração e custódia a pagar		30	0,01	28	0,01
Provisão caução		32	0,01	29	0,01
NÃO CIRCULANTE		215.455	71,06	215.253	72,33
Valor a pagar CRI	**6**	215.455	71,06	215.253	72,33
TOTAL DO PASSIVO		**216.765**	**71,49**	**220.265**	**74,01**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		303.183	100,00	297.603	100,00
Cotas integralizadas	**9**	199.095	65,67	159.557	53,61
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(85)	(0,03)	(85)	(0,03)
Lucros acumulados		104.173	34,36	138.131	46,42
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**519.948**	**171,48**	**517.868**	**174,01**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OPQ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 49.152.919/0001-90

(Administrado pelo 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)

	Nota	Exercicio findo 31/12/2025	Exercicio findo 31/12/2024
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		773	92.077
Receitas de aluguéis	**7**	16.600	5.177
Ajuste ao valor justo	**5**	(10.605)	93.836
IPTU	**6**	(1.821)	(3.746)
Despesa de condomínio	**6**	(3.385)	(3.121)
Outras receitas/despesas com propriedades para investimento		(16)	(69)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(34.663)	(28.243)
Encargos do CRI	**6**	(34.663)	(27.880)
Outras receitas/despesas de CRI		-	(363)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		594	416
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		594	416
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(662)	(708)
Taxa de administração	**11**	(322)	(302)
Taxa de fiscalização da CVM	**11**	(30)	(30)
Despesa de consultoria	**11**	(132)	(185)
Auditoria e custódia	**11**	(64)	(57)
Outras receitas/despesas	**11**	(114)	(134)
Lucro / (Prejuízo) líquido do exercício		**(33.958)**	**63.542**
QUANTIDADE DE COTAS		199.714.063	160.175.986
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		(0,17)	0,40

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OPQ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 49.152.919/0001-90

(Administrado pelo 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)

	Nota	Cotas integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		110.601	(85)	74.589	185.105
Integralização de cotas no período	**9**	48.956	-	-	48.956
Lucro líquido do exercício		-	-	63.542	63.542
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		159.557	(85)	138.131	297.603
Integralização de cotas no período	**9**	**39.538**	**-**	**-**	**39.538**
Prejuízo do exercício		**-**	**-**	**(33.958)**	**(33.958)**
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		**199.095**	**(85)**	**104.173**	**303.183**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OPQ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 49.152.919/0001-90

(Administrado pelo 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)

	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Alugueis	1.785	222
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(39.520)	(45.758)
Resgate de cotas de fundos de investimento	44.680	41.272
Pagamento da comissão e corretagem	(1.485)	(742)
Pagamento de Taxas Condominiais	(5.709)	(2.880)
Pagamento de Tributos	(2.161)	(466)
Pagamento de Serviços de Manutenção	(786)	(70)
Pagamento da Taxa de Administração	(321)	(302)
Pagamento da Taxa de Custódia	(36)	(34)
Pagamento de Consultoria	(77)	(150)
Pagamento de Honorários Advocatícios	(31)	(54)
Pagamento/Devolução de caução	-	8
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM	(30)	(30)
Demais Pagamentos	(1.330)	(207)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(5.021)	(9.191)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Propriedades para Investimento	-	-
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(172)	(904)
Fundo de Despesa - Aquisição de Propriedades para Investimento	(40)	4
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(212)	(900)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Juros pagos sobre CRI	(34.316)	(38.837)
Outras Receitas e Despesas com CRI	(4)	(67)
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	39.538	48.956
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	5.218	10.052
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(15)	(39)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	19	58
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	4	19

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OPQ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 49.152.919/0001-90
(Administrado pelo Banco Genial S.A. –CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

O OPQ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 49.152.919/0001-90, é administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador") e gerido pela Genial Gestão Ltda. ("Gestor"), tendo sido constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

A Classe é estruturado em Classe Única de Cotas, dotada de patrimônio próprio segregado, nos termos da regulamentação vigente.

A gestão da carteira de investimentos da Classe é exercida pela Genial Gestão Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, a qual é responsável pela seleção, negociação e gestão direta dos ativos integrantes da carteira, observadas as disposições do Regulamento da Classe, de seu Anexo específico da Classe e da regulamentação aplicável.

A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, residentes ou domiciliados no Brasil ou no exterior, que estejam cientes dos riscos inerentes aos objetivos e à política de investimento da Classe.

Por se tratar de condomínio fechado, é vedado o resgate de cotas, sendo admitida a sua negociação em mercados organizados, inclusive em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A Classe tem por objetivo investir em quaisquer ativos autorizados pela regulamentação aplicável, sem compromisso de concentração em estratégia específica, com o objetivo de obter ganhos de capital para os cotistas. Para atingir tal objetivo, a Classe busca proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante a alocação preponderante de seus recursos em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando a, imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, bem como ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. De forma complementar, a Classe poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), cotas de outros fundos de investimento imobiliário, títulos e valores mobiliários permitidos e ativos de liquidez, observados os limites, critérios e vedações previstos no Regulamento e em seu Anexo.

O gerenciamento de riscos do Administrador observa as práticas de mercado e as diretrizes estabelecidas pela regulamentação vigente. Os principais fatores de risco a que a Classe está sujeita encontram-se detalhadamente descritos no Regulamento da Classe e em seu Anexo específico.

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

O patrimônio líquido mínimo inicial da Classe foi estabelecido no montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). As cotas são subscritas mediante a assinatura dos documentos aplicáveis e integralizadas em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de ativos, conforme previsto no Regulamento e aprovado, quando aplicável, em Assembleia Especial de Cotistas, observadas as chamadas de capital realizadas pelo Administrador.

Em 16 de janeiro de 2023, os cotistas da Classe firmaram compromisso de subscrição de capital no valor total de R$130.000. Em 04 de abril de 2024 foi realizada a segunda emissão de cotas da Classe no montante de R$ 30.000.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 11 de janeiro de 2023, do PLT Fundo de Investimento Imobiliário - CNPJ 19.872.996/0001-53 (“Fundo Cindido”) foi aprovada a cisão parcial da Classe, de aproximadamente 50% do seu patrimônio, que representa as obrigações e os direitos assumidos pela Classe com o empreendimento “O Parque”, com base na posição da Classe Cindido no fechamento de mercado de 30 de dezembro de 2022, e posterior incorporação da parcela cindida pelo OPQ Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 49.152.919/0001-90). A referida cisão foi efetivada em 12 de janeiro de 2023 (data de início das operações).

Os saldos dos ativos a serem cindidos pela Classe na data-base são demonstrados abaixo:

Ativos cindidos	Valor cindido
Adiantamentos - aquisição de investimentos - “O Parque”	**91.127**
Total cindido	**91.127**
Valor da cota da Classe no dia da cisão (R$)	**0,993252**
Quantidade de cotas cindidas	**91.213.578**
Valor da cota da Classe Incorporador (R$)	**0,993252**
Quantidade de cotas atribuída aa Classe Incorporador	**91.745.913**

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”). Conforme previsto na nota explicativa nº 21, a Classe encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador da Classe para emissão e divulgação em 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) Propriedades para investimento

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

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

Capex ("Capex Expenditure") - o Capex envolve todos os gastos relacionados à aquisição de equipamentos e instalações que visam a melhoria da propriedade para investimento e a sua contabilização é realizada pelo regime contábil de competência.

c) Demonstração do valor justo

A Classe aplica o CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.
- Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

d) Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I) *Data de reconhecimento*

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

II) *Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

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

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

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

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

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

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV) *Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação*

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

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

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

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

I) *Mensuração dos ativos financeiros*

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

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

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

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

II) *Mensuração dos passivos financeiros*

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

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

III) *Reconhecimento de variações de valor justo*

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

e) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

Os valores a pagar em CRIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros. O resultado auferido com a atualização dos CRIs são contabilizadas na rubrica “Despesas operacionais com CRI”.

f) Apuração de resultados

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

g) Arrendamento e Receita de locação

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

h) Estimativa contábil

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

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

investimento.

i) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

j) 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.

k) Demonstração dos Fluxos de Caixa

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

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

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

4. Aplicações financeiras

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe obteve uma receita de R$578 referente às aplicações em cotas de fundo de investimento (R$416 em 2024) referente às aplicações em cotas de fundo de investimento. A posição da aplicação financeira, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, é demonstrada a seguir:

Títulos para negociação	2025	2024
Cotas de fundos de investimento		
Itau Institucional Renda Fixa Referenciado DI - Fundo de Investimento (i)	**33**	**30**
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado (i)	**2.012**	**6.690**
	2.045	**6.720**

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

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

5. Propriedade para investimento

Em 29 de dezembro de 2023, a Classe adquiriu o imóvel O Parque pelo valor de R$320.380. O imóvel encontra-se mensurado pelo valor justo de R$517.000. em 31 de dezembro de 2025 (R$510.800 em 31 de dezembro de 2024).

Imóvel: O Parque
Endereço: Rua Dr. Rubens Gomes Bueno, 691 esquina com Av. das Nações Unidas e Rua Açari, no 29º subdistrito - Santo Amaro - São Paulo
Área: 22.489,14 m² de área total locável.

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

i) Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe é proprietário do imóvel O Parque, imóvel de alto padrão. Avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas anualmente, conforme o regulamento da Classe.

ii) Classificação e critério adotado na mensuração

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

iii) Atualização das propriedades para investimento

A avaliação foi elaborada pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., líder em avaliação do mercado mobiliário, emitido em 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo, correspondente a propriedade para investimento, está suportado por avaliação externa elaborada por empresa terceira especializada.

Em 31 de dezembro de 2025, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 9,50% ao ano (2024: 8,75%), que representa o custo de oportunidade determinado pelo Administrador de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. Em 31 de dezembro de 2025, a taxa de cap rate utilizada foi de 8,00% ao ano (2024: 7,75%).

iv) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

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

Aquisição - Parcela Equity	88.891
Aquisição - Parcela Securitizada	215.904
ITBI	9.174
Despesas com cartório	870
Demais capitalizações/CAPEX	5.541
Linearização de aluguel	55
Ajuste a valor justo	89.065
Saldo em 31/12/2023	409.500
Demais capitalizações/CAPEX	**2.571**
Linearização de aluguel	**4.893**
Ajuste a valor justo	**93.836**
Saldo em 31/12/2024	**510.800**
Saldo em 31/12/2024	**510.800**
Demais capitalizações/CAPEX	**2.102**
Linearização de aluguel	**14.703**
Ajuste a valor justo	**(10.605)**
Saldo em 31/12/2025	**517.000**

6. Obrigação por aquisição de imóvel

a) Valor a pagar de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de R$ 88.891 no momento da compra, em 29 de dezembro de 2023, com recursos próprios, e R$ 215.904 a pagar, que serão honrados através do pagamento de CRI - 1ª Série da 119ª emissão da Opea Securitizadora S.A.

Características CRIs - O Parque 119ª emissão	**1ª série**
Data de emissão	10/08/2023
Tipo	Única
Valor total da série	215.904
Remuneração	100% DI +2,50% a.a.
Vencimento	24/03/2028
Quantidade de parcelas - Principal	1
Parcela única - Principal	24/03/2028
Quantidade de parcelas mensais - Juros	51
Primeira parcela - Juros	24/01/2024
Atualização monetária	-

Em 31 de dezembro de 2025, o valor atualizado referente a obrigação da Classe é de R$ 216.465, sendo R$562 referente ao valor de curto prazo e R$ 215.904 referente ao valor de longo prazo, tendo incorrido em despesa financeira no exercício de R$ 34.663 (R$27.880 em 2024).

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de juros é mensal e do principal é no vencimento. A data de vencimento do CRI é em 24 de março de 2028.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) vinculados ao Fundo estão sujeitos às obrigações e mecanismos de controle previstos no Termo de Securitização, incluindo covenants financeiros e operacionais, bem como hipóteses de vencimento antecipado.

i. Covenants

Conforme estabelecido no Termo de Securitização, os Devedores devem observar, entre outras, as seguintes obrigações:

Manutenção das garantias constituídas na operação, incluindo alienações fiduciárias de imóveis, cessões fiduciárias de direitos creditórios e alienação fiduciária de cotas, preservando sua integridade e exequibilidade.

Conservação de seguros, licenças, autorizações e demais documentos necessários à operação e exploração dos imóveis vinculados, garantindo o cumprimento das condições contratuais.

Atendimento às legislações aplicáveis, incluindo normas ambientais, urbanísticas, regulatórias e de conformidade.

Observância dos limites de Loan-to-Value (LTV) definidos para cada nível de subordinação:

Sênior: até 35%
Mezanino I: até 45%
Mezanino II: até 60%
Subordinado: até 70%

O LTV é avaliado anualmente, e eventuais desenquadramentos devem ser corrigidos por meio de amortização extraordinária no prazo de até 15 dias úteis.

ii. Vencimento Antecipado

O Termo de Securitização prevê hipóteses que podem ensejar o vencimento antecipado dos CRI, incluindo, entre outras:

- Inadimplemento de obrigações contratuais pecuniárias ou não pecuniárias.
- Deterioração, perda ou ineficácia das garantias que comprometa sua suficiência ou exequibilidade.
- Contratação de novas dívidas pelos Devedores em montante superior a R$ 1.000.000,00, sem anuência da Emissora.
- Sinistro relevante não indenizado ou não objeto de recomposição adequada.
- Dissolução, liquidação ou reorganização societária indevida dos Devedores.
- Constituição de ônus ou gravames não permitidos sobre os imóveis vinculados, sem a devida regularização no prazo de 45 dias.

O eventual decreto de vencimento antecipado segue o procedimento formal definido no Termo, incluindo comunicação ao Agente Fiduciário e deliberação pela Assembleia de Titulares, observando os quóruns aplicáveis.

iii. Conformidade na Data-Base

Na data-base de 31 de dezembro de 2025, o Fundo encontrava-se integralmente adimplente com as obrigações assumidas, sem registro de descumprimento de covenants ou ocorrência de eventos capazes de ensejar vencimento antecipado dos CRI.

b) Obrigações a pagar

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui um saldo em aberto de R$622 a pagar referente a *capex* das propriedades para investimento (R$250 em 31 de dezembro de 2024).

c) Condomínio e IPTU a pagar

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possui um saldo em aberto de condomínio e IPTU a pagar no montante de R$ 3.057 referente aos impostos para os anos de 2023 e 2024 que estavam em discussão na esfera administrativa.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possui saldos em aberto de condomínio e IPTU a pagar.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe registrou despesa de condomínio e IPTU de R$ 3.385 e R$ 1.821(R$ 3.121 e IPTU de R$ 3.746 em 2024).

d) Corretagem e comissões a pagar

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui um saldo em aberto de corretagem e comissões a pagar no montante de R$ 26 referente a comissões sobre a locação do imóvel (2024: R$ 1.112).

7. Aluguéis a receber

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

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis a vencer	**190**	**78**

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve a necessidade de contabilização de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	**1.896**	**282**
Linearização de aluguel	**14.703**	**4.893**
Encargos financeiros sobre aluguel	**1**	**2**
Total	**16.600**	**5.177**

8. Gerenciamento de riscos

A administração de riscos da Classe é realizada de forma contínua, no nível geral, por meio do monitoramento dos ativos integrantes da carteira, do acompanhamento de seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação a ativos e estratégias similares disponíveis no mercado.
Os recursos aplicados pela Classe estão sujeitos a diversos fatores de risco, não havendo qualquer garantia de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme as expectativas dos cotistas. Para o gerenciamento dos riscos inerentes aos investimentos imobiliários, a Classe poderá contar com consultor imobiliário, responsável por apoiar o acompanhamento dos imóveis integrantes da carteira e dos respectivos contratos de locação, quando aplicável.

Os principais fatores de risco a que a Classe está sujeita encontram-se detalhados no Regulamento e em seu Anexo específico, destacando-se, entre outros, os seguintes:

a) Risco de Mercado
O patrimônio da Classe poderá ser afetado por oscilações de preços e cotações dos Ativos, variações nas taxas de juros e mudanças nas condições econômicas que impactem o desempenho dos emissores.

b) Risco de Crédito
A Classe está sujeita ao risco de inadimplemento de tomadores, contrapartes e emissores dos títulos e valores mobiliários que componham sua carteira, podendo ocorrer perdas em razão de deterioração de crédito, renegociações ou custos de recuperação.
c) Risco de Liquidez das Cotas e da Carteira
Por ser estruturada como condomínio fechado, não há resgate de cotas, e a liquidez depende do mercado secundário, podendo o Cotista enfrentar dificuldade para negociar suas cotas.

Adicionalmente, determinados Ativos da carteira podem apresentar baixa liquidez, prejudicando a capacidade de negociação ao preço e no momento desejados.

d) Risco de Precificação
As cotas poderão sofrer alterações de valor em função da metodologia de precificação dos Ativos prevista na regulamentação aplicável, a cargo do Administrador ou terceiros contratados.

e) Risco de Concentração da Carteira
A Classe poderá concentrar parcela substancial de seu patrimônio em determinados Ativos Alvo ou emissores, aumentando a exposição a riscos específicos desses Ativos e podendo ocasionar maior volatilidade do valor das cotas.

f) Risco Normativo e Regulatórios
Alterações na legislação, interpretação normativa ou decisões judiciais podem afetar a Classe, inclusive exigindo a alteração de posições mantidas independentemente das condições de mercado.

g) Risco Jurídico
Mudanças na jurisprudência aplicável ao mercado imobiliário e de capitais podem impactar adversamente os contratos e a estrutura jurídica da Classe, podendo gerar custos adicionais ou perdas patrimoniais.

h) Segregação Patrimonial
Cada Classe possui patrimônio segregado; contudo, decisões administrativas, arbitrais ou judiciais que não reconheçam a segregação podem afetar o patrimônio da Classe, conforme previsto no Regulamento (item 5.9).

i) Risco de Saúde Pública e Cibersegurança
Eventos de saúde pública ou falhas de tecnologia e cibersegurança podem impactar a prestação de serviços essenciais e prejudicar o desempenho da Classe.

j) Risco de Perdas Patrimoniais
Estratégias adotadas pela Classe podem resultar em perdas relevantes, podendo o Cotista sofrer perda parcial ou total do capital aportado.

k) Riscos Imobiliários
Os Ativos Imobiliários e os empreendimentos nos quais a Classe investe estão sujeitos a:

desvalorização decorrente de fatores macroeconômicos, regulatórios, urbanísticos ou socioeconômicos;
alterações no trânsito, infraestrutura ou serviços públicos;
expropriação (desapropriação) com indenização insuficiente;
riscos relacionados à utilização, regularidade e licenças dos imóveis;
riscos decorrentes de área construída não regularizada;
impactos negativos sobre o valor dos ativos e da carteira da Classe.

l) Risco de Desastres, Sinistros e Cobertura de Seguros
Eventos naturais ou danos não cobertos por apólices de seguro podem ocasionar perdas relevantes, além de possíveis responsabilidades judiciais por indenizações a terceiros.

m) Riscos Ambientais
Os imóveis podem estar sujeitos a passivos ambientais, contaminações, fiscalizações e penalidades administrativas, civis e penais, afetando o patrimônio da Classe e o valor das cotas.

n) Riscos Relativos a CRI, LCI, LH e Securitização
Os Ativos de crédito imobiliário podem envolver inadimplemento, execução de garantias e alterações regulatórias que afetem sua rentabilidade, incluindo perda de benefícios fiscais e riscos estruturais da securitização.

o) Risco de Concentração e Pulverização dos Cotistas
A integralização substancial por um único Cotista pode fragilizar a posição dos demais e impactar deliberações assembleares ou o tratamento tributário da Classe.

p) Risco de Diluição
Novas emissões podem levar à diluição da participação dos Cotistas que não exercerem seu direito de preferência.

q) Riscos do Prazo e Oscilação do Valor da Cota
Como investimento de longo prazo, o valor da cota pode oscilar, podendo haver perdas ou ausência de demanda no mercado secundário.

r) Risco de Uso de Derivativos
O uso de derivativos, permitido exclusivamente para proteção patrimonial, pode gerar variações no patrimônio superiores às que ocorreriam sem tais operações.

s) Riscos Exógenos
A Classe pode ser afetada por fatores externos ao controle do Administrador, como moratória, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e alterações na política monetária.

9. Emissões, resgates e amortizações de cotas

a) Emissões

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, sendo nominativas e escriturais, mantidas em nome de seus respectivos titulares.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas da Classe no montante total de até R$ 130.000,00, divididos em 130.000.000 de cotas, em série única, ao valor unitário de R$ 1,00 (um real) cada.

Em 04 de abril de 2024, foi realizada a segunda emissão de cotas da Classe, no montante de R$ 30.000,00.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões previamente aprovadas quando da constituição da Classe, novas emissões de cotas somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas da Classe, que definirá os respectivos termos e condições. Nos termos do Regulamento, quanto aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas:

(i) é assegurado aos cotistas adimplentes com suas obrigações perante a Classe o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas por eles detidas, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM ou da data de envio do comunicado de início, conforme o caso; e

(ii) as cotas emitidas em futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos atribuídos às cotas então existentes.

Até 31 de dezembro de 2025, o capital integralizado na Classe corresponde ao montante de R$ 199.095, equivalente a 99,72% do capital subscrito (2024: R$ 159.557 equivalente a 99,72%).
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 199.714.062,98 cotas integralizadas, totalizando o montante de R$ 199.095. Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possuía 160.175.986 cotas integralizadas, totalizando o montante de R$ 159.557.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe integralizou 39.538.077 cotas pelo montante R$ 39.538.

b) Resgates

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

c) Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pela Classe.
O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos da Classe provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou pagamento de amortização de cotas.

10. Distribuição de resultados

Com base no Capítulo XV, do regulamento da Classe, o mesmo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo, exceto se referido pagamento for dispensado por decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não apurou resultado para distribuição.

11. Taxa de administração e encargos

a) Taxas de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão, a Classe paga, a partir da data da primeira integralização de Cotas, uma taxa de administração equivalente ao valor de R$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 será atualizado anualmente a contar da data de início de funcionamento da Classe, 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").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe registrou despesa de taxa de administração de R$322 (R$ 302 em 2024).

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe registrou despesa de taxa de custódia de R$36 (R$34 em 2024).

b) Taxas de performance, ingresso e saída

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

c) Demais encargos

	31/12/2025		31/12/2024	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Taxa de fiscalização da CVM	**(30)**	**(0,01)%**	**(30)**	**(0,01)%**
Despesa de consultoria	**(132)**	**(0,05)%**	**(185)**	**(0,07)%**
Auditoria e custódia	**(64)**	**(0,02)%**	**(57)**	**(0,02)%**
Outras despesas	**(114)**	**(0,04)%**	**(134)**	**(0,05)%**
Total	**(340)**	**(0,12)%**	**(406)**	**(0,16)%**

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício findo em/Período de	Valor da cota R$	PL médio (R$)	Rentabilidade da cota (%)
31/12/2025	**1,5108**	**288.127**	**(18,26)**
31/12/2024	**1,8579**	**250.273**	**25,39%**

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

13. Operações com partes relacionadas

a) Disponibilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe manteve movimentação em conta corrente no 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, se encontra apresentado na rubrica “Bancos” do Balanço Patrimonial (R$1 em 31 de dezembro de 2024).

b) Despesas com partes relacionadas

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

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração - exigibilidades	**25**	**25**
Taxa de administração - resultado	**(322)**	**(302)**
Taxa de custódia - exigibilidades	**3**	**3**
Taxa de custódia - resultado	**(36)**	**(34)**

14. Tributação

Classe

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

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

15. Contrato de prestação de serviços

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

16. Política de divulgação das informações

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

17. Demandas judiciais

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

Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.
A Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que a Classe, durante o exercício findo 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.

19. Demonstrativo ao valor justo

Conforme mencionado na Nota 3c, a Classe aplica o CPC 40 (R1) e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e as propriedades para investimento ao 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 - 31/12/2024	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações Financeiras	**-**	**6.720**	**-**	**6.720**
Propriedade para investimento	**-**	**-**	**510.800**	**510.800**
Total do ativo	**-**	**6.720**	**510.800**	**517.520**

Ativos - 31/12/2025	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações Financeiras	-	2.045	-	2.045
Propriedade para investimento	-	-	517.000	517.000
Total do ativo	-	2.045	517.000	519.045

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

20. Informações adicionais

a) Regulamentação CVM

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

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

Conforme previsto na nota explicativa nº 22, o Fundo foi adaptado aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022 em 10 de junho de 2025.

21. Alterações estatutárias

O Instrumento Particular de Alteração de Regulamento (“IPA”), assinado em 09 de Junho de 2025 e com vigência retroativa a 10 de Junho de 2025, implementou as alterações para a adaptação do regulamento da Classe à Resolução CVM nº 175/2022.

22. Eventos subsequentes

A Classe não apresentou eventos subsequentes entre 31 de dezembro de 2025 e a data de aprovação das demonstrações financeiras.

Rodrigo de Godoy
Diretor

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