Demonstrações Financeiras

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 21.044.600/0001-21
(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

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 21.044.600/0001-21

(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 9º 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
BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
Administrado pelo Banco Genial S.A ("Administrador do Fundo")

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 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$ 478.900 mil, representando 98,73% 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° 6, 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° 6. 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 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

Shape the future
with confidence

o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

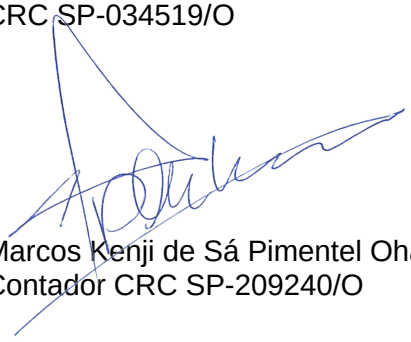
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 21.044.600/0001-21

(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)

ATIVO	Nota	2025	%PL	2024	%PL
CIRCULANTE		**6.252**	**1,29**	**5.955**	**1,17**
Disponibilidades		6	0,00	2	0,00
Bancos		6	0,00	2	0,00
Aplicações financeiras		1.039	0,21	971	0,19
Cotas de fundos de investimento					
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	**4**	1.039	0,21	971	0,19
Valores a receber		5.206	1,08	4.981	0,98
Alugueis a receber	**5**	5.175	1,07	4.957	0,98
IR a compensar		31	0,01	24	0,00
Outros valores a receber		1	0,00	1	0,00
Despesas antecipadas		1	0,00	1	0,00
NÃO CIRCULANTE		**478.900**	**98,73**	**502.500**	**98,85**
Propriedades para investimento		478.900	98,73	502.500	98,85
Imóveis acabados para renda	**6**	478.900	98,73	502.500	98,85
TOTAL DO ATIVO		**485.152**	**100,02**	**508.455**	**100,02**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**93**	**0,02**	**102**	**0,02**
Taxa de administração a pagar	**12**	43	0,01	40	0,01
Auditoria e custódia a pagar		30	0,01	46	0,01
Demais valores a pagar		15	0,00	16	0,00
Taxa de consultoria a pagar		5	0,00	-	0,00
TOTAL DO PASSIVO		**93**	**0,02**	**102**	**0,02**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**485.059**	**100,00**	**508.353**	**100,00**
Cotas integralizadas	**8**	290.062	59,80	290.062	57,06
Lucros Acumulados		194.997	40,20	218.291	42,94
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**485.152**	**100,02**	**508.455**	**100,02**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 21.044.600/0001-21

(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)

	Nota	2025	2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**5**	55.974	56.687
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	**6**	(23.752)	(5.615)
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos		-	(25)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**32.222**	**51.047**
Outros Ativos Financeiros		**801**	**419**
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento	**4**	801	419
Receitas / (despesas) operacionais		**(1.252)**	**(1.180)**
Reembolso de despesas	**10**	483	-
Despesa com consultoria juridica	**10**	(1.065)	(367)
Despesas com taxa de administração	**10**	(517)	(485)
Despesas de auditoria e custódia	**10**	(81)	(95)
Taxa de fiscalização CVM	**10**	(40)	(40)
Outras despesas operacionais	**10**	(24)	(52)
Despesa com consultoria	**10**	(8)	(132)
Despesas com cartório	**10**	-	(9)
Lucro líquido do exercício		**31.771**	**50.286**
Quantidade de cotas		290.062.066	290.062.066
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		0,11	0,17

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 21.044.600/0001-21
(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)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**290.062**	**225.908**	**515.970**
Lucro líquido do exercício		-	50.286	50.286
Distribuição de resultado no exercício	**9**	-	(57.903)	(57.903)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**290.062**	**218.291**	**508.353**
Lucro líquido do exercício		-	31.771	31.771
Distribuição de resultado no exercício	**9**	-	(55.065)	(55.065)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**290.062**	**194.997**	**485.059**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 21.044.600/0001-21

(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		
Recebimento de aluguéis	55.619	58.660
Aplicação e resgate de cotas de fundos de investimento	801	407
Reembolso de despesas	483	-
Pagamento de consultoria jurídica	(1.065)	(367)
Pagamento de taxa de Administração	(515)	(485)
Pagamento de auditoria e custódia	(100)	(54)
Demais pagamentos	(26)	(89)
Pagamento de taxa da CVM	(40)	(40)
Pagamento de serviços de consultoria	(5)	(132)
Pagamento de serviços de manutenção	-	(6)
Pagamento de condimínio	-	(25)
Caixa líquido das atividades operacionais	**55.152**	**57.869**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(15)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(15)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(55.065)	(57.903)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(55.065)	(57.903)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**72**	**(34)**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	973	1.007
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	1.045	973

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto Operacional

O BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada ("Classe") foi constituído em 04 de março de 2015, iniciando suas operações 11 de março do mesmo ano, sob forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei 8.668/93, Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472 nº 472/08"), e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

A Classe tem por objetivo a realização de investimentos nos imóveis por meio de aquisição de direitos reais sobre os imóveis ou dos imóveis, ou ainda, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, de acordo com a legislação vigente.

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 7.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

Conforme previsto na nota explicativa nº 20, o Fundo 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 Classepara 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 exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

c. Demonstração do valor justo

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

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

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

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 dos exercícios.

g. Estimativa contábil

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

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

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

i. Resultado líquido por cota

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

j. Demonstração dos Fluxos de Caixa

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

k. Arrendamento

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

4. Títulos e valores mobiliários

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe obteve uma receita de R$ 801 (2024: R$ 419) referente a aplicações em cotas de Fundos de investimento de renda fixa com remuneração atrelada à variação do certificado de depósito interbancário (CDI) com resgate imediato. As posições em aplicações financeiras são demonstradas a seguir:

	2025	2024
BKFD Classe de Investimento em Cotas de Classe de Investimento Renda Fixa Crédito Privado (i)	1.039	971
Total	**1.039**	**971**

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

5. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativos ao imóvel Barão de Tefe. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2025 e 2024, recebidos em janeiro de 2026 e 2025, respectivamente.

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis a vencer	5.175	4.957

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

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de aluguéis	55.837	58.778
Linearização de aluguel	137	(2.091)

6. Propriedade para investimento

a. Imóvel

	31/12/2025		31/12/2024	
Descrição do imóvel	% Participação	Valor justo	% Participação	Valor justo
001 - Edifício comercial localizado na Avenida Venezuela nº 154 e nº 156 e na Avenida Barão de Tefé nº 27, ambos na cidade e estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nºs 46.808 e 46.809 do 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. O prédio tem destinação não residencial e foi construído na modalidade *built-to-suit* para a empresa L'Oreal, padrão AAA, com 21.987,07 m² de área BOMA sobre os imóveis, com o objetivo de auferir renda por meio de locação comercial.	100%	478.900	100%	502.500

Até 31 de dezembro de 2017, a Classe possuía 70% do Edifício comercial (Imóvel) localizados na Avenida Venezuela nº 154 e nº 156 e na Avenida Barão de Tefé nº 27.

Em julho de 2018, a Classe adquiriu mais 15% de participação no Imóvel, pelo valor de R$ 51.518, dos quais R$ 31.671 se deu através da conversão de debêntures emitidas pela Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. que a Classe possuía e o pagamento adicional de R$ 19.847. Em dezembro de 2018 a Classe adquiriu mais 15% de participação do Imóvel, se tornando assim, detentor de 100%. Tal aquisição foi realizada pelo montante de R$ 52.917.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação externa elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., líder mundial em serviços imobiliário.

Os laudos foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações de mercado disponíveis à data de avaliação do laudo.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo estão demonstradas a seguir:

2025

Imóvel	Método utilizado	Período de análise	Taxa de desconto
001	Capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado (fluxo real)	10 anos	8,50% a.a. para a receita corrente derivada do contrato de aluguel firmado, 8,00% de perpetuidade.

2024

Imóvel	Método utilizado	Período de análise	Taxa de desconto
001	Capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado (fluxo real)	11 anos	8,50% a.a. para a receita corrente derivada do contrato de aluguel firmado, 8,00% de perpetuidade.

O imóvel possui um único inquilino que é ocupado por uma empresa de alto perfil no mercado. Por este motivo, não está sendo considerado vacância. Adicionalmente, a Classe não incorreu com despesas de manutenção no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (2024: R$ 25).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu uma perda de R$ 23.752 (2024: perda de R$ 5.615) a título de ajuste a valor justo. A movimentação ocorrida na rubrica de propriedade para investimento está descrita a seguir:

Saldos em 31 de dezembro de 2023	**510.200**
Ajuste a valor justo	(5.615)
Ajuste de linearização dos aluguéis	(2.091)
Gastos capitalizados	6
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**502.500**
Ajuste a valor justo	(23.752)
Ajuste de linearização dos aluguéis	137
Gastos capitalizados	15
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**478.900**

7. Riscos associados a Classe

A administração de riscos da Classe se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira da Classe estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, a Classe conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e dos seus contratos de locação.

Os riscos estão detalhados no Regulamento da Classe, conforme descrito abaixo:

a. Risco de Mercado

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

b. Risco de Crédito

A Classe pode sofrer perdas decorrentes do não cumprimento das obrigações financeiras por tomadores ou contrapartes, da deterioração de risco de crédito, da redução de remuneração, de concessões em renegociações ou dos custos de recuperação de crédito.

c. Risco de Liquidez das Cotas

Por se tratar de condomínio fechado, não há resgate de Cotas, o que pode dificultar sua negociação no mercado secundário. O Cotista pode não conseguir vender suas Cotas no momento desejado, caracterizando investimento de longo prazo.

d. Risco de Precificação

O valor das Cotas pode variar em razão da precificação dos Ativos da carteira realizada pelo Administrador ou terceiros, conforme critérios definidos na regulamentação em vigor.

e. Risco de Concentração

A carteira pode apresentar concentração em determinados emissores ou Ativos, aumentando a exposição a riscos específicos e a volatilidade do valor das Cotas.

f. Risco Normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas aplicáveis ao Fundo podem gerar mudanças relevantes na carteira, inclusive liquidações de posições ou alteração nas regras de entrada e saída de Cotistas.

g. Risco Jurídico

Decisões administrativas ou judiciais divergentes das disposições do Regulamento podem afetar o Fundo, suas Classes e Subclasses. A jurisprudência aplicável ao setor ainda está em evolução, podendo impactar tais disposições.

h. Segregação Patrimonial

Embora cada Classe constitua patrimônio segregado, decisões administrativas, judiciais ou arbitrais podem, eventualmente, desconsiderar essa segregação e afetar o patrimônio de outras Classes.

Cibersegurança

Falhas em sistemas, recursos tecnológicos ou medidas de cibersegurança dos Prestadores de Serviços Essenciais podem comprometer suas atividades e afetar a performance da Classe, incluindo perda, corrupção ou acesso indevido a informações.

i. Saúde Pública

Eventos de saúde pública podem impactar a economia e o mercado financeiro, bem como provocar restrições operacionais por parte dos Prestadores de Serviços Essenciais, afetando temporariamente os serviços e o desempenho da Classe.

j. Risco Socioambiental

Eventos ambientais, sociais ou de governança relacionados aos emissores dos Ativos podem gerar sanções ou afetar a percepção do mercado, acarretando depreciação dos Ativos e prejuízos à carteira da Classe.

8. Emissões, regastes e amortizações de cotas

As cotas de cada emissão da Classe serão objeto de:

- Oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e suas alterações, ou;

a) Oferta pública

Com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, revogada pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em respectivo suplemento. A Classe não é público e não possui cotas negociadas.

b) Subscrição de cotas

Cada cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos do regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) caso aplicável, o cotista assinará Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas cotas subscritas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento das cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400/03, revogada pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pela Classeacrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe no período.

c) Emissões

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

Em 11 de março de 2015, ocorreu a primeira emissão de cotas da Classe composta por 200.000.000 cotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital da Classe está composto por 290.062.066 cotas totalizando R$ 290.062, totalmente integralizadas.
A Classe somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

d) Resgates

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

e) 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 30 dias de seu recebimento pela Classe.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos Ativos da Classe, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes a Classe.

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

9. Distribuição de resultados

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

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 1/2015. 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe efetuou a distribuição de resultados no montante de R$ 55.065 (2024: R$ 57.903), proveniente do lucro líquido financeiro originado por suas atividades operacionais.

Os saldos de rendimentos a distribuir foram calculados como segue:

	2025	2024
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**31.771**	**50.286**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(5.312)	(4.977)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	23.743	7.720
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	4.957	4.839
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**55.159**	**57.868**
Rendimento distribuído	**55.065**	**57.903**
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	**99,83%**	**100,00%**
Rendimento pago no exercício	55.065	57.903
Rendimento referente ao exercício atual	55.065	57.903
Rendimento referente ao exercício anterior	-	-
Rendimentos a pagar no exercício seguinte	-	-

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe realizou a compensação de imposto de renda, no montante de R$ 158 (2024: R$ 61), o qual foi repassado ao cotista na distribuição de rendimentos, conforme disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

10. Taxa de administração e encargos

a) Taxa de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão, a Classe pagará, a partir da data da primeira integralização de cotas, uma taxa de administração equivalente a R$ (25), 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 substituí-lo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Administrador fez jus a R$ (517) (2024: R$ (485)) referente a taxa de administração.

Pelos serviços de custódia, a Classe pagará, a partir da data da primeira integralização de cotas, uma taxa de custódia equivalente a R$ (5), 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 substituí-lo

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Custodiante fez jus a R$ (58) (2024: R$ (54)) referente a 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

	2025		2024	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Patrimônio Líquido Médio	**502.548**	**100%**	**515.210**	**100%**
Reembolso de despesas	483	0,10%	-	0,00%
Despesa com consultoria jurídica	(1.065)	(0,21%)	(367)	(0,07%)
Despesas de auditoria	(24)	(0,00%)	(42)	(0,01%)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(0,01%)	(40)	(0,01%)
Outras despesas operacionais	(24)	(0,00%)	(52)	(0,01%)
Despesa com consultoria	(8)	(0,00%)	(132)	(0,03%)
Despesas com cartório	-	0,00%	(9)	(0,00%)
Total	**(677)**	**(0,13%)**	**(642)**	**(0,12%)**

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A variação no valor da cota, o patrimônio líquido médio e a rentabilidade da Classenos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

Exercício findo em	Valor da cota R$	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)	Rentabilidade teórica (%)
31/12/2025	1,6722	502.548	(4,58)	(4,58)
31/12/2024	1,7526	515.210	9,76	9,76

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. Operações com partes relacionadas

a) Disponibilidades

Nos exercícios de 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$ 5, se encontra apresentado na rubrica “Bancos” do Balanço Patrimonial (2024: R$ 2). Despesas com partes relacionadas.

Durante 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 10a. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

	2025	2024
Taxa de administração – exigibilidades	43	40
Taxa de administração – resultado	(517)	(485)
Taxa de custódia – exigibilidades	5	4
Taxa de custódia - resultado	(58)	(54)

13. 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.

c. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Demandas judiciais

A Classe é parte em processos judiciais que estão em andamento, no montante de R$138.121 em 31 de dezembro de 2025 (2024 - R$214.407), cuja probabilidade de perda foi estimada como possivel. Portanto, nenhuma provisao foi registrada nas demonstraçoes financeiras.

17. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado 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 realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos 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, da Comissão de Valores Mobiliários, 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 Ltda., que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19. Demonstrativo ao 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**
Cotas de Classes de investimento	-	1.039	-	**1.039**
Propriedades para investimento	-	-	478.900	**478.900**
Total do ativo	**-**	**1.039**	**478.900**	**479.939**

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classemensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos – 31/12/2024	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de Classes de investimento	-	971	-	**971**
Propriedades para investimento	-	-	502.500	**502.500**
Total do ativo	-	**971**	**502.500**	**503.471**

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. 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.

21. 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 20, o Fundo foi adaptado aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022 em 09 de junho de 2025.

22. 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