Demonstrações financeiras

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A. -
CNPJ 45.246.410/0001-55)

31 de dezembro de 2025

MS Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ: 43.867.799/0001-20

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 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

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

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do MS 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

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$ 924.000 mil, representando 176,47% 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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 31 de março de 2025, sem modificação.

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.

Shape the future
with confidence

- 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 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

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 43.867.799/0001-20

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

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

	Nota	2025	% PL	2024	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		**31.020**	**5,92**	23.930	4,79
Disponibilidades		**9.598**	**1,83**	7.706	1,54
Bancos		**9.598**	**1,83**	7.706	1,54
Aplicações financeiras		**1.625**	**0,31**	225	0,05
Cotas de fundos de investimento	**4**				
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado		**1.625**	**0,31**	225	0,05
Valores a receber		**19.796**	**3,78**	15.998	3,20
Aluguéis a receber	**5**	**3.003**	**0,57**	2.694	0,54
Fundo de reserva	**7**	**58**	**0,01**	39	0,01
Depósito de caução a receber	**7**	**16.735**	**3,20**	13.265	2,65
Outros valores a receber		**1**	**0,00**	1	0,00
Despesas antecipadas		**1**	**0,00**	1	0,00
NÃO CIRCULANTE		**924.000**	**176,47**	904.000	180,84
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO		**924.000**	**176,47**	904.000	180,84
Imóveis acabados para renda	**6**	**924.000**	**176,47**	904.000	180,84
TOTAL DO ATIVO		**955.020**	**182,39**	927.930	185,63
PASSIVO					
CIRCULANTE		**13.141**	**2,51**	31.010	6,21
Valor a pagar CRI	**7**	**12.939**	**2,47**	30.870	6,18
Comissões a pagar		**169**	**0,03**	-	0,00
Taxa de administração a pagar		**30**	**0,01**	28	0,01
Taxa de custódia e Auditoria a pagar		**3**	**0,00**	37	0,01
Condomínio a pagar		**-**	**0,00**	75	0,01
NÃO CIRCULANTE		**418.271**	**79,88**	397.028	79,42
Valor a pagar CRI	**7**	**418.271**	**79,88**	397.028	79,42
TOTAL DO PASSIVO		**431.412**	**82,39**	428.038	85,63
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**523.608**	**100,00**	499.892	100,00
Cotas subscritas	**9**	**253.950**	**48,50**	230.900	46,19
Custo relacionado a emissão das cotas		**(20)**	**0,00**	(20)	-
Prejuízos acumulados		**269.678**	**51,50**	269.012	53,81
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**955.020**	**182,39**	927.930	185,63

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

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 43.867.799/0001-20
(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 lucro líquido por cota)

	Nota	2025	2024
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis	**5**	**45.416**	39.842
Ajuste ao valor justo	**6**	**18.945**	124.940
Atualização depósito de caução a receber		**1.689**	1.214
Despesas com condomínio e IPTU		**356**	(489)
Outras despesas com propriedade para investimentos		**-**	(85)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		**66.406**	165.422
PASSIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA	**6**		
Resultado de CRI		**(64.106)**	(51.005)
Despesas operacionais com CRI		**(372)**	(679)
RESULTADO LÍQUIDO DE PASSIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		**(64.478)**	(51.684)
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA		**81**	61
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		**81**	61
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		**(1.343)**	(990)
Despesas com consultoria		**(1.387)**	(813)
Taxa de administração	**11**	**(354)**	(418)
Taxa de fiscalização da CVM		**(40)**	(40)
Auditoria e custódia		**(39)**	(70)
Outras receitas/despesas		**477**	351
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**666**	112.809
QUANTIDADE DE COTAS		**253.950.000**	230.900.000
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		**0,00**	0,49

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

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 43.867.799/0001-20
(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 subscritas	Custos realcionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		222.500	(20)	156.203	378.683
Integralização de cotas no exercício		8.400	-	-	8.400
Lucro Líquido no exercício	**9**	-	-	112.809	112.809
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		230.900	(20)	269.012	499.892
Integralização de cotas no exercício	**9**	**23.050**	**-**	**-**	**23.050**
Lucro Líquido no exercício		**-**	**-**	**666**	**666**
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		**253.950**	**(20)**	**269.678**	**523.608**

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

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 43.867.799/0001-20
(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)

	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Alugueis	**44.389**	39.641
Reembolso/Pagamento de Taxas Condominiais e IPTU	**282**	(787)
Recebimento/Devolução de Caução	**(1.781)**	1.638
Pagamento despesa com consultoria	**(1.387)**	(697)
Aplicação/Resgate em cotas de fundos de investimentos	**(1.319)**	2.541
Pagamento da Taxa de Administração	**(352)**	(320)
Pagamento de Taxa de Custódia e Auditoria	**(72)**	(68)
Pagamento Taxa de Fiscalização CVM	**(40)**	(40)
Demais Pagamentos/Recebimento	**477**	337
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	**40.197**	42.245
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	**(168)**	-
Fundo de Despesa - Aquisição de Propriedades para Investimento	**(100)**	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	**(268)**	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Juros pagos sobre CRI	**(61.031)**	(51.559)
Outras Receitas e Despesas com CRI	**(56)**	(100)
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	**23.050**	8.400
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	**(38.037)**	(43.259)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**1.892**	(1.014)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	**7.706**	8.720
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	**9.598**	7.706

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

1. Contexto operacional

O MS Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada ("Classe"), CNPJ 43.867.799/0001-20, administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador") e com a gestão feita pela Genial Gestão Ltda. ("Gestor"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 22 de setembro de 2021, e iniciou suas operações em 30 de novembro de 2021, com prazo de duração indeterminado. A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

O objetivo da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas quotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em ativos alvos; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia do Administrador ou 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 as Classes de Investimento Imobiliário ("FIIs").

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

Conforme previsto na nota explicativa nº 20, o Fundo foi adaptado aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022 em 06 de junho de 2025.

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

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

3. Descrição das principais políticas contábeis

a. Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

b. Aplicações Financeiras

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

c. 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.

d. Demonstração do valor justo

A Classe aplica 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.

e. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

1. *Data de reconhecimento*

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

2. *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.

3. *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.

4. *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:

1. *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.

2. *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.

3. *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.

f. 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".

g. Apuração de resultados

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

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 exercício.

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.

l. Arrendamento

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

4. Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as aplicações financeiras, estão representadas por investimentos em cotas de Fundos.

	Exercício	Quantidade	Valor
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado (i)	**2025**	773.384,64	1.625
	2024	123.164,70	225

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

5. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos conjuntos de salas localizados no Edifício Miss Silvia Morizono. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2025 e 2024 dos imóveis, recebidos em janeiro de 2026 e 2025:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis a vencer	**3.003**	2.694

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	**44.698**	40.782
Linearização de aluguel	**718**	(940)

6. Propriedade para investimento

Os Imóveis comerciais e acabados adquiridos em 30 de novembro de 2021, para renda ou apreciação de capital no longo prazo, são classificados como propriedade para investimento. O Classe possui 100% dos conjuntos de salas nºs 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, e 92, e possui 66,57% dos conjuntos de salas 91, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 141, 142, 151, 152, 161, 162 localizadas.

Imóvel: Salas no Edifício Miss Silvia Morizono.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Matrículas nºs 194.357, 194.358, 194.359, 194.360, 194.361, 194.362, 194.363, 194.364, 194.365, 194.366, 194.367, 194.368, 194.369, 194.370, 194.371, 194.372, 194.373, 194.374, 194.375, 194.376, 194.377, 194.378, 194.379, 194.380, 194.381 e 194.382, todas do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Área do Terreno 7.356,47, Área Locável 18.097,11 m2 BOMA.

O imóvel foi adquirido pelo montante de R$ 559.077, da seguinte forma:

a. Parcela Equity: R$ 155.335, tal valor foi pago pelo Classe em 30 de novembro de 2021.
b. Parcela Securitização: R$ 403.742, conforme descrito na nota explicativa nº 7

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

i. *Descrição das características dos ativos imobiliários*

A Classe é proprietária dos imóveis Miss Silvia, imóveis 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*

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores justos correspondentes as propriedades para investimento estão suportadas por avaliação externa elaborada por empresa terceira especializada.

Em 31 de dezembro de 2025, o fluxo de caixa futuro dos imóveis no Edifício Miss Silvia Morizono foi descontado a valor presente a taxa de 7,50% (2024: 7,00) ao ano a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. E a taxa de cap rate utilizada foi de 6,25% ao ano (2024: 6,25%).

Na determinação do valor justo, foi determinada a projeção do fluxo de caixa do imóvel com base nos contratos de arrendamento e o *cap rate* e o *discount rate* com parâmetros considerando as variáveis de riscos de mercado (tipologia e regiões), riscos de propriedade (características construtivas, estado de conservação), e riscos de contrato (qualidade dos inquilinos, garantias e prazos de contrato e taxas de vacância) e, principalmente, as transações ocorridas recentemente no mercado em imóveis similares na região.

iv. *Quadro demonstrativo das movimentações contábeis*:

Abaixo, estão demonstradas as principais movimentações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Imóveis acabados	Saldo em 31/12/2024	Demais capitalizações / CAPEX	Linearização de Aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
Miss Silvia Morizono	904.000	**337**	**718**	**18.945**	**924.000**

Imóveis acabados	Saldo em 31/12/2023	Demais capitalizações / CAPEX	Linearização de Aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Miss Silvia Morizono	780.000	-	(940)	124.940	**904.000**

7. Obrigação por aquisição de imóvel

Conforme descrito na Nota explicativa nº 6, o pagamento pela aquisição do imóvel Miss Silvia Morizono se dará da seguinte forma: a primeira parcela no valor de R$ 155.335 foi devida no momento da conclusão da operação, em novembro de 2021; e R$ 403.742 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) - Série 400 da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.

Características CRI	
Data de emissão	03/12/2021
Classe	Única
Valor total da série	R$ 403.742
Quantidade de CRI	403.742
Remuneração	100% DI + 0,50% a.a.
Vencimento	17/12/2027
Quantidade de parcelas - Principal	1
Parcela única - Principal	17/12/2027
Quantidade de parcelas semestral - Juros	12
Primeira parcela - Juros	20/06/2022
Atualização monetária	IPCA
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Imóveis e Classe de Reserva
Saldo a pagar em 31/12/2024	R$ 427.898
Saldo a pagar em 31/12/2025	R$ 431.210

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de (R$ 64.106) (2024: (R$ 51.005)). Na estruturação da CRI a Classe incorreu em gastos no montante de R$ 1.281 referente a despesas relacionadas à estruturação da CRI e está sendo diferida para o resultado ao longo do período do Termo de Securitização.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui um saldo a diferir de R$ 457 (2024: R$ 691) que está registrado na rubrica “Valor a pagar CRI” em seu Balanço Patrimonial.

Foi constituído um Fundo de Reserva em favor da Opea Securitizadora S.A. (rubrica “Fundo de reserva” e “Depósito caução a receber”), em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da parcela securitização, o qual poderia ser utilizado para pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão.

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de R$ 58 (2024: R$ 39) está registrado na rubrica “Fundo de reserva” do Balanço Patrimonial.

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de R$ 16.735 (R$ 13.265) está registrado na rubrica “Depósito de caução a receber” do Balanço Patrimonial.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe encontrava-se em conformidade com todas as cláusulas previstas nos instrumentos de dívida, não havendo qualquer descumprimento ou evento que pudesse resultar em vencimento antecipado das obrigações.

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.

a. 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.

b. 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 procedimento formal definido no Termo, incluindo comunicação ao Agente Fiduciário e deliberação pela Assembleia de Titulares, observando os quóruns previstos.

c. Conformidade na Data-Base

Na data-base de 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe 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.

8. Gerenciamento de riscos

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.

i. 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.

j. 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.

k. 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

9. Emissões, resgates e amortizações de cotas

a. Emissões

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

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R$ 250.000, divididos em 250.000.000 de cotas, em série única, no valor de R$1,00 cada uma.

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

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, a Classe somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram integralizadas 23.050.000 cotas pelo valor de R$ 23.050 (2024: 8.400.000 cotas integralizadas pelo valor de R$ 8.400)

Em 31 de dezembro de 2025, o Classe possui 253.950.000 (2024: 230.900.000) cotas

integralizadas pelo montante total de R$ 253.950 (2024: R$ 230.900).

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 do Classe.

10. 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 pelo Classe no período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

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

11. Taxa de administração e encargos

a. Taxa 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 é atualizado anualmente a contar da data de início 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”).

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2025, o Administrador fez jus a R$ 354 (2024: R$ 418) referente taxa de administração.

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

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2025, o Custodiante fez jus a R$ 39 (2024: R$ 36)

referente taxa de custódia.

b. Taxas performance, ingresso e saída

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

c. Demais encargos

	Exercício findo em 31/12/2025		**Exercício findo em 31/12/2024**	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Patrimônio Líquido Médio	**502.735**	**100,00%**	413.286	100,00%
Despesas com consultoria	**(1.387)**	**(0,28%)**	(813)	(0,20%)
Taxa de fiscalização da CVM	**(40)**	**(0,01%)**	(40)	(0,01%)
Outras receitas/despesas	**477**	**0,09%**	351	0,08%
Auditoria	**-**	**0,00%**	(34)	(0,01%)
Total	**(950)**	**(0,19%)**	(536)	(0,13%)

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício findo em	**Valor da Cota em R$**	**PL Médio (R$)**	**Rentabilidade da Cota (%)**
31 de dezembro de 2025	2,0618	502.735	(4,72)
31 de dezembro de 2024	2,1650	413.286	27,21

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

13. Operações com partes relacionadas

a. Disponibilidade

No exercício 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$ 4 (2024: R$), se encontra apresentado na rubrica “Bancos” do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com partes relacionadas

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

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração - exigibilidades	**30**	28
Taxa de administração - resultado	**(354)**	(418)
Taxa de custódia - exigibilidades	**3**	3
Taxa de custódia - resultado	**(39)**	(36)

14.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.

15. Contrato de prestação 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.
Gestor imobiliário:	Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda.

16. 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.

17. Demandas judiciais

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

18. 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 de 31 de dezembro de 2025 e 2024.

19. 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, 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.

20. 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.

O Fundo foi adaptado aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022 em 06 de junho de 2025.

21. Demonstrativo ao valor justo

Conforme mencionado na Nota 3c, a Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

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

	2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações financeiras	**-**	**1.625**	**-**	**1.625**
Propriedades para investimento	**-**	**-**	**924.000**	**924.000**
Total do ativo	**-**	**1.625**	**924.000**	**925.625**

	2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações financeiras	-	225	-	225
Propriedades para investimento	-	-	904.000	904.000
Total do ativo	-	225	904.000	904.225

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.

22. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 06 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. O referido Novo Regulamento terá eficácia a partir da abertura do dia 9 de junho de 2025.

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;
- 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 2024.

Após análise das matérias constantes da Ordem do Dia, 100% dos Cotistas presentes, aprovaram, sem ressalvas.

23. Eventos subsequentes

Até a data de aprovação da emissão desta demonstração financeira, a Classe não apresentou evento subsequente.

***

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

Rodrigo de Godoy
Diretor