Prime Portfolio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio)

CNPJ (10.427.246/0001-06)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
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 à Administradora do
Prime Portfolio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio)
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Prime Portfolio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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, 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.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R$ 326.755 mil, que representava 222,23% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa n° 9 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, 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. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste amostral de existência das unidades. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 9 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por captação de recursos

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía obrigações por captação de recursos no montante de R$ 173.532 mil, que representavam 118,02% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o Fundo utilizar esses recursos para o financiamento da aquisição da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa n° 12 às demonstrações financeiras.

Shape the future
with confidence

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos processos relacionados à operação de captação, a obtenção e análise dos contratos de compra e venda do imóvel e dos termos de securitização dos recebíveis que deram origem às obrigações, a verificação dos registros efetuados, a confirmação externa com a entidade securitizadora, a conferência das liquidações financeiras dos pagamentos realizados e o recálculo do saldo a pagar, bem como, dos juros apropriados no exercício. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por captação de recursos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os valores registrados e as divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora 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 da Administradora do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora 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 os responsáveis pela governança 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.

Shape the future
with confidence

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



Marilia Nascimento Soares
Contadora CRC-SP301194/O

Prime Portfolio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio)

CNPJ: 10.427.246/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	62	0,04%	116	0,07%
De natureza imobiliária			0,00%		0,00%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**5.2 (a)**	109	0,07%	127	0,08%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**7.1**	3.147	2,14%	5.515	3,46%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**7.2**	(1.781)	-1,21%	(1.781)	-1,12%
Outros valores a receber		5.607	3,81%	3.154	1,97%
Despesas antecipadas		7	0,00%	3	0,00%
Devedores diversos		6	0,00%	1	0,00%
		7.157	**4,85%**	**7.135**	**4,46%**
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1 e 8**	505	0,34%	-	0,00%
		505	**0,34%**	**-**	**0,00%**
Investimentos					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		385.689	262,31%	385.689	241,51%
Obras em andamento		2	0,00%	2	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(58.936)	-40,08%	(53.114)	-33,26%
	9	**326.755**	**222,23%**	**332.577**	**208,25%**
		327.260	**222,57%**	**332.577**	**208,25%**
Total do ativo		**334.417**	**227,42%**	**339.712**	**212,71%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar	**22.3**	7.210	4,90%	2.077	1,30%
Obrigações por captação de recursos	**12**	30.815	20,96%	31.085	19,46%
		38.025	**25,86%**	**33.162**	**20,76%**
Não circulante					
Provisões e contas a pagar	**22.3**	4.560	3,10%	4.560	2,86%
Obrigações por depósitos em garantia		505	0,34%	-	0,00%
Obrigações por captação de recursos	**12**	142.717	97,06%	140.717	88,11%
Demandas judiciais	**18**	1.572	1,07%	1.572	0,98%
		149.354	**101,57%**	**146.849**	**91,95%**
Total do passivo		**187.379**	**127,43%**	**180.011**	**112,71%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**14.1**	1.175.918	799,74%	1.160.319	726,56%
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	**14.3**	(921.238)	-626,53%	(921.238)	-576,85%
Gastos com colocação de cotas	**14.4**	(61)	-0,04%	(61)	-0,04%
Reserva de contingência	**14.5**	730	0,50%	730	0,46%
Prejuízo acumulado		(108.311)	-73,66%	(80.049)	-50,12%
Total do patrimônio líquido		**147.038**	**100,01%**	**159.701**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**334.417**	**227,44%**	**339.712**	**212,71%**

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

Prime Portfolio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio)
CNPJ: 10.427.246/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**10**	14.846	21.895
Resultado de aluguéis (linearização)		-	(694)
Despesas de allowance com aluguéis		-	(155)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa		-	(403)
		14.846	**20.643**
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	**9.2**	-	496.799
Custo de propriedades para investimentos vendidas	**9.2**	-	(287.427)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	**9.2**	-	(185.761)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**9.2**	(5.822)	(9.872)
Despesas de juros e atualização monetária	**22.4**	-	(27.465)
Reversão de receita de imóveis vendidos	**22.4**	-	(48.400)
		(5.822)	**(62.126)**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**12**	(22.762)	(24.412)
		(22.762)	**(24.412)**
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	**16**	(1.298)	(1.421)
Despesas de comissões	**16**	(170)	(161)
Despesas de condomínio	**16**	(4.889)	(5.178)
		(6.357)	**(6.760)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(20.095)**	**(72.655)**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	(5.015)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	**6**	5	7
Ajuste ao valor justo de fundos de investimento imobiliário controlados (FII)	**5.2 (b)**	-	(793)
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário controlados (FII)	**6**	-	852
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	**5.2 (a)**	(18)	(44)
		(13)	**(4.993)**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(20.108)**	**(77.648)**
Outros ativos financeiros			
Resultado com operações compromissadas		-	17
Lucro em transações com certificado de depósito bancário (CDB)		-	(29)
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		52	828
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(3)	(213)
		49	**603**
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	**16**	(5)	(80)
Despesa jurídicas	**16**	(42)	(111)
Taxa de administração e gestão	**11 e 16**	(925)	(1.059)
Despesas de passivos contingentes	**18**	-	(1.572)
Outras despesas operacionais	**16**	(295)	(368)
		(1.267)	**(3.190)**
Prejuízo do exercício		**(21.326)**	**(80.235)**
Quantidade de cotas integralizadas	**14.1**	**11.294.749**	**10.664.728**
Prejuízo por cota integralizada - R$		**(1,89)**	**(7,52)**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**13,02**	**14,97**

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

Prime Portfolio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio)
CNPJ: 10.427.246/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos Subscritas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**937.098**	**(348.808)**	**(60)**	**730**	**(56.368)**	**532.592**
Patrimônio incorporado - Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII	**14.2**	171.801	-	(1)	-	102.367	274.167
Cotas de investimentos integralizadas	**14.2**	51.420	-	-	-	-	51.420
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**14.3**	-	(572.430)	-	-	-	(572.430)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(80.235)	(80.235)
Rendimentos apropriados	**13**	-	-	-	-	(45.813)	(45.813)
Em 31 de dezembro de 2024		**1.160.319**	**(921.238)**	**(61)**	**730**	**(80.049)**	**159.701**
Ajuste de lucros ou prejuízos acumulados		-	-	-	-	(2.486)	(2.486)
Cotas de investimentos integralizadas	**14.2**	15.599	-	-	-	-	15.599
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(21.326)	(21.326)
Rendimentos apropriados	**13**	-	-	-	-	(4.450)	(4.450)
Em 31 de dezembro de 2025		**1.175.918**	**(921.238)**	**(61)**	**730**	**(108.311)**	**147.038**

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

Prime Portfolio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio)
CNPJ: 10.427.246/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		52	828
Rendimentos de operações compromissadas		-	17
Recebimento de receitas de aluguéis	**10**	14.728	23.097
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		-	5.127
Pagamento de despesas de consultoria		(5)	(82)
Pagamento de despesas de condomínio		(4.889)	(5.177)
Pagamento de despesas de comissões		(170)	(161)
Pagamento de despesas jurídicas		(42)	(111)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições		(1.289)	(1.421)
Pagamento de taxa de administração e gestão		(919)	(1.062)
Outros pagamentos operacionais		2.366	7.007
Pagamento/Compensação de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(8)	(214)
Caixa líquido das atividades operacionais		**9.824**	**27.848**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Alienação de creditos de recebíveis imobiliários	**9.2**	-	144.025
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	**6**	5	1.031
Recebimento pela venda de imóvel	**9.2**	-	347.759
Caixa líquido das atividades de investimento		**5**	**492.815**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**14.2**	15.599	51.420
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	**14.4**	-	(1)
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	**14.3**	-	(366.331)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**12**	(17.994)	(80.920)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	**12**	(4.862)	(73.890)
Valor retido pela securitizadora para fundo de reserva	**12**	1.824	-
Rendimentos distribuídos	**13**	(4.450)	(51.260)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(9.883)**	**(520.982)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(54)**	**(319)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**116**	**435**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.1**	**62**	**116**

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

Prime Portfolio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio)
CNPJ: 10.427.246/0001-06
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Prime Portfolio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Prime Portfolio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 23 de janeiro de 2009, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 03 de fevereiro de 2009 e o início de suas atividades em 23 de janeiro de 2009.

O objetivo do Classe é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa n° 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. 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 para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio 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. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: 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 fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) 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 dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. 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 associados a ele.

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 de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário são avaliadas a valor justo por meio do resultado. O valor justo das cotas dos fundos imobiliários investidos corresponde ao seu respectivo valor patrimonial uma vez que os ativos substanciais dos fundos foram avaliados a valor justo. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do período.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou valor de aquisição recente, quando aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 9.

III) Valor justo das entidades controladas não consolidadas: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo das entidades controladas não consolidadas corresponde da data base ao seu respectivo valor patrimonial uma vez que os ativos substanciais desta entidade foram avaliados a valor justo. As informações sobre a referida entidade controlada não consolidada está descrita na Nota 5.2 (b).

IV) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
    • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
    • Mínimo de 100 cotistas;
    • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	567	116
	567	**116**
Circulante	62	116
Não circulante	505	-

(a) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários	109	127
	109	**127**

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

	31/12/2025					
Fundo	**Existência de controle**	**Tipo de ativo investido**	**Percentual das cotas detidas**	**Quantidade de cotas detidas**	**Valor de cota**	**Total**
FII Edifício Galeria (*)	Não	(1)	0,21%	7.998	13,68	109
						109

	31/12/2024					
Fundo	**Existência de controle**	**Tipo de ativo investido**	**Percentual das cotas detidas**	**Quantidade de cotas detidas**	**Valor de cota**	**Total**
FII Edifício Galeria (*)	Não	(1)	0,21%	7.998	15,90	127
						127

(1) Imóveis comerciais para renda.
(*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs que compõem a carteira do Fundo:

FII Edifício Galeria

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Galeria ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 28 de março de 2012, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de setembro de 2012 e iniciado suas atividades em 24 de agosto de 2012.

O objeto do Fundo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de 100,00% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, na cidade do Rio de Janeiro – RJ ("Imóvel-Alvo"). O imóvel-alvo possui área bruta locável de 24.835 m² e área privativa de 24.523 m², distribuídas em diversas lojas e 8 pavimentos.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**171**
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(44)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**127**
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(18)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**109**

6. Rendimentos a receber

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários.

As movimentações para o exercício estão demonstradas a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**172**
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	7
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário controlados (FII)	852
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	(1.031)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**-**
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	(5)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**-**

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	**31/12/2025**	**31/12/2024**
A vencer	1.283	1.192
Vencidos até 120 dias	26	2
Vencidos de 121 a 180 dias	-	56
Vencidos de 181 a 360 dias	-	370
Vencidos acima de 360 dias	1.838	1.353
Fluxo futuro dos aluguéis	-	2.542
	3.147	**5.515**

7.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos acima de 360 dias	(1.781)	(1.781)
	(1.781)	**(1.781)**

8. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 03 (três) meses de aluguéis, conforme descritos nos contratos de locação cujos recursos estão, aplicados em cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI FI RF é determinada substancialmente pela variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

Aplicação	31/12/2025	31/12/2024
BTG Pactual Yield DI FI RF	505	-
	505	**-**

9. Propriedades para investimento

9.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 31/12/2025	Valor justo de 31/12/2024
(1) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante, composto pelo Edifício Torre Almirante, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, na cidade e estado do Rio de Janeiro, objetos das matrículas nº 43.434 a 43.449 e 52.220 a 52.256, do 7º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. O empreendimento possuí 62.200 m² de área construída total com 36 pavimentos para locação para escritórios comerciais (34 pavimentos na torre de escritórios e 2 pavimentos no edifício-garagem), além de 363 vagas de estacionamento no edifício-garagem anexo (além de 40 vagas rotativas), totalizando 24.946,03 m² de área privativa total.	326.755	332.577
	326.755	**332.577**

9.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**544.145**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(9.872)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas - Imóvel BFC (a)	213.873
Custo de propriedades para investimentos vendidas - Imóvel BFC (a)	(144.811)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas - Imóvel BFC (a)	(61.556)
Recebimento por venda de imóvel - a vista - Imóvel BFC	(149.710)
Recebimento por venda de imóvel - em CRI - Imóvel BFC	(64.163)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas - Imóvel FII CJ (a)	282.926
Custo de propriedades para investimentos vendidas - Imóvel FII CJ (a)	(142.616)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas - Imóvel FII CJ (a)	(124.205)
Recebimento por venda de imóvel - a vista - Imóvel FII CJ	(198.049)
Recebimento por venda de imóvel - em CRI - Imóvel FII CJ	(84.877)
Incorporação FII CJ - Nota 22.6	266.821
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	4.671
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**332.577**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(5.822)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**326.755**

(a) Em 15 de março de 2024, o Fundo e o FII CJ assinaram uma Escritura de Venda e Compra para a alienação da totalidade de sua participação direta nos imóveis Brazilian Financial Center (do Fundo) e Edifício Cidade Jardim (do FII CJ). O valor total da transação foi de R$ 496.799, sendo R$ 347.759 pagos à vista e R$ 149.040 parcelados. O montante parcelado foi estruturado em duas séries de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) de igual valor, corrigidas mensalmente pelo CDI e com vencimentos em 12 e 24 meses. Ainda em março, os Fundos anteciparam o recebimento dessa parcela ao vender as séries do CRI no mercado por R$ 144.031, recebendo assim integralmente os recursos da transação.

9.3 Avaliação a valor justo

	31/12/2025				
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de analise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Edifício Torre Almirante	(a)	49,68%	10 anos	9,75% a.a	8,75% a.a

	31/12/2024				
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Edifício Torre Almirante	(a)	55,40%	10 anos	9,25% a.a	8,25% a.a

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, na data-base de novembro de 2025 e 2024, sendo analisado e formalmente aprovado pela Administração em janeiro de 2026 e 2025, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

10. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	14.846	21.895
	14.846	**21.895**

A unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 14.728 (2024 - R$ 23.097).

11. Encargos e taxa de administração e gestão

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	925	1.059
	925	**1.059**

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):
Taxa global: (i) 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa Global”) observada a remuneração mínima mensal de R$ 25 para o item “i”, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M; e (ii) valor referente aos serviços de escrituração das Cotas a Classe, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago ao prestador dos serviços, nos termos deste Regulamento, cujo montante mensal é de até R$ 60. Da base de cálculo da Taxa Global será deduzido (i) 100% do valor correspondente aos investimentos da Classe em cotas de fundos de investimento imobiliário também administrados pela BTG Pactual, limitada a referida dedução a 50% (cinquenta por cento) do valor total dos ativos e respeitado o valor mínimo mensal da Taxa Global e (ii) 100% do valor que tenha sido recebido pelo Administrador na subscrição ou aquisição de cotas pela Classe em cotas de outros fundos de investimento imobiliário administrados por ela, sendo tal dedução será aplicada mensalmente até que o saldo recebido seja zerado.

À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor

O Fundo não cobra taxa de ingresso, saída e performance.

12. Obrigações por aquisição de Recursos

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/12/2025	31/12/2024
Edificio Torre Almirante (a)	173.532	171.802
	173.532	**171.802**
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	30.815	31.085
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	142.717	140.717

(a) Por intermédio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e outras avenças, de 14 de setembro de 2018 o FII Prime Portfólio vendeu os 60% do edifício Torre Almirante por R$ 225.860, sendo 32% a vista R$ 73.160 e 68% a prazo R$152.700, por meio do qual, dentre outros autorgou ao comprador, uma opção de venda e/ou cessão dos direitos, conforme aplicável, das frações ideais de 60%, respectivamente, do Imóvel, exercível entre o dia 2 de fevereiro de 2021 e o dia 1º de fevereiro de 2024. Em 2 de fevereiro de 2021, o comprador enviou notificação de exercício da Opção de Venda, e em 22 de dezembro de 2021 o Fundo concluiu a aquisição de 60% das unidades autônomas que compõem o Edifício Torre Almirante. O valor de aquisição do Imóvel a ser pago pelo Fundo, é de R$ 384.000 e divide-se da seguinte forma: (i) R$ 139.000 foram pagos à vista pelo Fundo (descontado do valor a receber ainda pendente relativa a transação anterior); e (ii) R$ 245.000 serão pagos a prazo, tendo sido objeto de securitização em duas tranches, sendo:(a) a primeira tranche correspondente a 38,78% do montante a ser pago a prazo, com duração total de 12 anos, incidindo sobre o saldo devedor das parcelas a partir da data do pagamento da cessão até a data do efetivo pagamento das parcelas, juros remuneratórios correspondentes a 100% da variaçao acumulada em DI (Depósitos Interfinanceiros) acrescido de um spread de 2,60% ao ano; e (b) a segunda tranche correspondente a 61,22% do montante a ser pago a prazo, com duração total de 15 anos, incidindo sobre o saldo devedor das parcelas a partir da data do pagamento da cessão até a data do efetivo pagamento das parcelas, correção monetária mensal calculada com base na variação acumulada do IPCA/IBGE acrescidos de juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,10% ao ano.

Em março de 2024, após a realização da venda no imóvel mencionado na Nota 8.2, o Fundo realizou um pagamento parcial antecipada no montante de R$ 133.124, sendo R$ 59.244 de juros e correção monetária e 73.890 de amortização do principal.

A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**299.586**
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	24.412
Valor retido pela securitizadora para fundo de reserva	2.614
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(73.890)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(80.920)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**171.802**
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	22.762
Valor retido pela securitizadora para fundo de reserva	1.824
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(4.862)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(17.994)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**173.532**

13. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado exercício é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o último dia do mês do recebimento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, conforme a ordem de prioridade da respectiva classe de cota, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o final do meses de Agosto e Fevereiro após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Prejuízo do exercício	(21.326)	(80.235)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	5.822	195.633
Ajuste ao valor justo de fundos de investimento imobiliário controlados (FII)	-	793
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	18	44
Impacto caixa amortização com cotas de FII	-	(81.662)
Lucro / (prejuízo) com transações de compra/venda de imóvel	-	48.400
Aluguéis apropriados no exercício (linearizados)	-	694
Despesas com correção e atualização monetária	(150)	(56.508)
Outras receitas/despesas operacionais	15	(1.699)
Valores a receber	-	27.465
Demandas Judiciais	-	1.572
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	-	403
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(15.621)**	**54.900**
Retenção de rendimentos	-	(3.757)
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (*)	-	(5.330)
Prejuízo caixa acumulado/Rendimentos apropriados	**(15.621)**	**45.813**
Reversão de rendimentos retidos	4.450	-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício - Fundo Incorporado	-	5.447
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	**4.450**	**51.260**
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**0,39**	**4,81**
% do resultado exercício declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	0,00%	83,45%
Diferença entre a distribuição apurada e declarada	-	(9.087)

(*) Como previsto no § 1º do Art. 21 do Regulamento do Fundo. o resultado auferido mensalmente, é distribuído aos cotistas também mensalmente. Devido a realização de distribuição mensal, ao final do semestre, o Fundo realizou o pagamento de R$ 5.330 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no exercício de 2023 e foi compensado em 2024.

14. Patrimônio líquido

14.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		**31/12/2024**	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos integralizadas	11.294.749	1.175.918	10.664.728	1.160.319
	11.294.749	**1.175.918**	**10.664.728**	**1.160.319**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**104,11**		**108,80**

14.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o Regulamento vigente, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada, realizar novas emissões de Cotas Seniores e/ou Cotas Subordinadas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos de cada suplemento, caso aplicável. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, respectivo prazo de duração, se aplicável, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo integralizou o montante de R$15.599 (2024 - R$ 51.420 e, com a incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII, o Fundo teve um aumento em cotas de investimentos integralizadas no montante de R$ 171.801).

14.3 Amortização de cotas

	31/12/2025	**31/12/2024**
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	(921.238)	(921.238)
	(921.238)	**(921.238)**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou amortizações (2024 - amortizou o montante de R$ 572.430 e, conforme mencionado na Nota 22.6, com a incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII, o Fundo teve um aumento amortização de cotas no montante de R$ 99.831, sendo liquidado o montante de R$ 366.331).

14.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	**31/12/2024**
Gastos com colocação de cotas	(61)	(61)
	(61)	**(61)**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2024 - montante de R$ 1).

14.5 Reserva de contingência

	31/12/2025	31/12/2024
Reserva de contingência	730	730
	730	**730**

O regulamento do Fundo estabelece que para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. O valor da Reserva será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

15. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(21.326)	(80.235)
Patrimônio líquido inicial	159.701	532.592
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	15.599	223.221
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	(572.430)
Gastos com colocação de cotas	-	(1)
Total das adições/deduções	15.599	(349.210)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**-12,17%**	**-43,75%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido/(prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

16. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	1.298	0,85%	1.421	0,50%
Despesas de comissões	170	0,11%	161	0,06%
Despesas de condomínio	4.889	3,19%	5.178	1,83%
Despesas consultoria	5	0,00%	80	0,03%
Despesas jurídicas	42	0,03%	111	0,04%
Taxa de administração e gestão	925	0,60%	1.059	0,37%
Outras (receitas) despesas operacionais	295	0,19%	368	0,13%
	7.624	**4,97%**	**8.378**	**2,96%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**153.410**		**283.350**

17. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

18. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo vem respondendo a processo administrativo e, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda foi avaliada como provável no montante de R$ 1.572 (2024 - R$ 1.572). Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo está respondendo a um processo cível e, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda nesse processo é avaliada como possível, sendo o valor envolvido neste processo correspondente a R$ 1.641 (2024 - R$ 1).

19. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

20. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5, 6, 11 e 19.

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo 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:

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

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado 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 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	567	-	567
Cotas de fundo de investimento imobiliário	109	-	-	109
Propriedades para investimento	-	-	326.755	326.755
Total do ativo	**109**	**1.072**	**326.755**	**327.936**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	116		116
Cotas de fundo de investimento imobiliário	127	-	-	127
Propriedades para investimento	-	-	332.577	332.577
Total do ativo	**127**	**116**	**332.577**	**332.820**

22. Outras informações

22.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo;

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

22.3 A rubrica de "Provisões e contas a pagar" está composta pelos seguintes valores nas datas mencionadas:

	31/12/2025	**31/12/2024**
Benfeitorias a pagar	2.100	2.100
Desmobilização	2.460	2.460
Aluguel recebido a repassar	7.053	1.990
Taxa de administração e gestão	78	72
Outras despesas	79	15
	11.770	**6.637**
Circulante	7.210	2.077
Não circulante	4.560	4.560

22.4 Em 2018, o Fundo alienou 75% do Imóvel Brazilian Financial Center (imóvel). Posteriormente, em 2019, foi celebrado um Termo de Opção de Compra e Venda entre o vendedor, o Fundo e o FII BTG Pactual Corporate Office Fund, estabelecendo que a Opção poderia ser exercida dentro de um período determinado, caso a regularização do Imóvel não fosse integralmente concluída. Em 2022, foram firmados o primeiro e o segundo aditivo ao referido termo, prorrogando tanto o prazo para o exercício da Opção quanto o prazo para a conclusão da regularização do imóvel. Contudo, a regularização do Imóvel não foi finalizada dentro do período estipulado. Diante desse cenário, o comprador propôs ao FII BTG Pactual Corporate Office Fund a aquisição da Opção de Compra pelo montante de R$ 7.000, proposta que foi aceita e o saldo a receber da venda do imóvel foi baixado, sendo R$ 48.400 de principal e R$ 27.465 de juros e correção monetária, totalizando R$ 75.865.

22.5 Em 29 de abril de 2025, a Administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, publicou Ato da Administradora com o objetivo de adaptar o Regulamento do PRIME PORTFÓLIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ao que dispõem a Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa adaptação, foi aprovada a constituição de Classe Única de Cotas, passando o Fundo a ser regido pela Parte Geral do Novo Regulamento e pelo respectivo Anexo I, que disciplina as regras aplicáveis à Classe Única, inclusive no que se refere à responsabilidade dos cotistas e ao regime de insolvência. Adicionalmente, foi instituída a responsabilidade limitada dos cotistas, nos termos da Resolução nº 175, e a denominação do Fundo foi alterada para PRIME PORTFÓLIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA. O Regulamento foi consolidado para refletir as alterações mencionadas, não havendo necessidade de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas. Ressalta-se que tais mudanças não implicaram alteração na política de investimento ou na estrutura de remuneração do Fundo, permanecendo inalteradas as disposições anteriormente estabelecidas nesses aspectos. Dessa forma, o Fundo passou a ser estruturado sob a forma de classe única, contando com Regulamento consolidado e Anexo específico que estabelecem as regras aplicáveis, os quais entraram em vigor a partir do fechamento de 29 de abril de 2025.

22.6 Em 18 de março de 2025, às 10:00 horas, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do PRIME PORTFÓLIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ nº 10.427.246/0001-06, de forma remota, a partir da sede da Administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. Estiveram presentes cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, restando dispensada a convocação, nos termos da regulamentação aplicável. Por unanimidade e sem quaisquer ressalvas ou restrições, os cotistas deliberaram aprovar a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou o reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no segundo semestre de 2024, com base no balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2024. Os valores retidos permanecerão aplicados em ativos de liquidez e/ou serão destinados a novos investimentos, conforme critério da Gestora, nos termos do Regulamento do Fundo. As deliberações aprovadas passaram a produzir efeitos a partir do fechamento de 18 de março de 2025.

23 Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, através de Oferta privada de cotas da Classe, o Fundo recebeu o montante total de R$ 8.343.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *