

EBT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 21.085.863/0001-89

[Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55]

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

Ref.: Relatório nº 262Q5-010-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Praia do Flamengo, 154 - 4º andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e ao Administrador do
EBT Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do EBT Fundo de Investimento Imobiliário (“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 EBT Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025, o desempenho das 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

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 às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público 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 (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) 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.

Propriedade para Investimento – Imóveis acabados para renda

(Conforme nota explicativa nº 6 “Propriedades para Investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 803.000 mil, o equivalente a 209,04% do seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado e comparativo direto de dados de mercado; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas com aluguéis; **(v)** liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigação por operação de securitização (CRIs)

(Conforme nota explicativa nº 7 “Obrigação por aquisição de imóvel”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 437.162 mil, o equivalente a 113,80% do seu Patrimônio Líquido, com obrigações por operação de securitização. A metodologia utilizada para a marcação do saldo devedor está baseada em práticas de mercado e regulamentações vigentes dispostas no termo de securitização. Dessa forma, em nosso julgamento a totalidade, integridade e valorização dos saldos foram considerados como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros; **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame dos termos de securitização devidamente formalizados; **(iii)** recálculo do montante a pagar; **(iv)** exame das liquidações financeiras das parcelas pagas no exercício; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo na mensuração de suas obrigações por securitização e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A administração 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 detectam 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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.

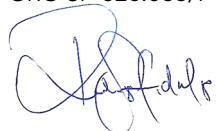
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-025.583/F-2



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	2025	% PL	2024
Ativo				
Circulante		18.952	4,93	16.149
Disponibilidades		191	0,05	34
Bancos		191	0,05	34
Aplicações financeiras		9.566	2,49	7.369
Cotas de fundos de investimento	4			
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado		9.566	2,49	7.369
Valores a receber		3.819	0,99	3.681
Aluguéis a receber	5	3.819	0,99	3.681
Outros valores a receber		5.376	1,40	5.065
Depósito de caução a receber	7	3.756	0,98	3.594
Valores a receber - BCFUND		1.079	0,28	1.079
Impostos a compensar		390	0,10	217
Outros valores a receber		111	0,03	175
Adiantamento - OPEA		40	0,01	-
Não circulante		803.000	209	752.100
Propriedade para investimento				
Imóveis acabados para renda	6	803.000	209,04	752.100
Total do ativo		821.952	213,97	768.249
Passivo				
Circulante		42.925	11,17	15.662
Valor a pagar CRI	7	42.264	11,00	14.864
Custos cartorários		300	0,08	300
Consultoria		260	0,07	240
Taxa de administração		48	0,01	45
Taxa de custódia e auditoria		36	0,01	34
Demais valores a pagar		17	0,00	179
Não circulante		394.898	102,80	408.180
Valor a pagar CRI	7	394.898	102,80	408.180
Total do passivo		437.823	113,97	423.842
Patrimônio líquido		384.129	100,00	344.407
Cotas integralizadas		179.429	46,71	179.428
Amortização de cotas		(144.200)	-37,54	(144.200)
Lucros acumulados		348.900	90,83	309.179
Total do passivo e patrimônio líquido		821.952	213,97	768.249

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 21.085.863/0001-89****(Administrado pelo Banco Genial S.A.)****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Demonstrações do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)**

	Notas	2025	2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		52.059	42.323
Encargos sobre aluguel	5	1.407	561
Ajuste ao valor justo	6	44.706	72.720
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos		920	-
Despesa de condomínio		(269)	798
Resultado líquido de propriedades para investimento		98.823	116.402
Outros ativos financeiros de natureza imobiliária	7	(57.443)	(44.145)
Resultado de CRI		(56.856)	(44.138)
Outros encargos atrelados ao CRI		(587)	(7)
Outros ativos financeiros	4	832	717
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		832	717
Outras receitas/despesas		(2.490)	(1.699)
Acordo de indenização	11	(1.319)	-
Despesa de consultoria	11	(1.042)	(744)
Taxa de administração	11	(572)	(591)
Auditoria e custódia		(104)	(89)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(30)	(44)
Outras receitas/despesas	11	577	(132)
Despesa com assessoria técnica		-	(99)
Resultado líquido do exercício		39.722	71.275
Quantidade de cotas		195.499.969	195.499.969
Resultado líquido por cota – R\$		0,20	0,36

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 21.085.863/0001-89****(Administrado pelo Banco Genial S.A.)****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Demonstrações das mutações no patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)**

	Notas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		173.600	-	239.203	412.803
Integralização de cotas no exercício	9	3.500	-	-	3.500
Cotas emitidas por incorporação - BR7 B FII	22	2.328	-	-	2.328
Amortização de cotas		-	(144.200)	-	(144.200)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(1.300)	(1.300)
Resultado líquido no exercício		-	-	71.275	71.275
Saldos em 31 de dezembro de 2024		179.429	(144.200)	309.178	344.407
Resultado líquido no exercício		-	-	39.722	39.722
Saldos em 31 de dezembro de 2025		179.429	(144.200)	348.900	384.129

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	47.287	43.548
Pagamento/Recuperação de Taxas Condominiais	651	672
Aplicação/Resgate em cotas de fundos de investimento	(1.538)	(2.802)
Pagamento pelo Acordo de Indenização	(1.319)	-
Pagamento de Consultoria	(1.022)	(716)
Pagamento da Taxa de Administração	(569)	(537)
Pagamento da Taxa de Custódia e Auditoria	(102)	(89)
Pagamento Taxa de Fiscalização CVM	(30)	(98)
Recebimento de Caução	(162)	-
Demais Recebimentos/Pagamentos	374	(691)
Pagamento de honorários advocatícios	-	(95)
Pagamento de comissão	-	(347)
Caixa líquido das atividades operacionais	43.570	38.845
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(153)	(163)
Fundo de Reserva - Aquisição de Propriedades para Investimento	(100)	(422)
Caixa líquido das atividades de investimento	(253)	(585)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Juros pagos sobre CRI	(43.034)	(76.496)
Outras Receitas e Despesas com CRI	(126)	(541)
Recebimento pela emissão de CRI	-	180.089
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	3.500
Pagamento de distribuição de rendimentos	-	(1.300)
Pagamento de amortização de cotas	-	(144.200)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(43.160)	(38.948)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	157	(688)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	34	722
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	191	34

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O EBT Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe"), CNPJ 21.085.863/0001-89, administrado pelo Banco Genial S.A., ("Administrador") e gerido pela Genial Gestão S.A., ("Gestor"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 04 de agosto de 2014, e iniciou suas operações em 29 de outubro de 2018, com prazo indeterminado de duração. A Classe é destinada, exclusivamente, a investidores profissionais.

A Classe foi estruturada por classe única de cotas ("Classe") e não apresenta subclasses. A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das suas cotas subscritas.

O objetivo da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, 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 da Administradora 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 da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administradora 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 às 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 03 de maio de 2024.

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 31 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.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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 FIs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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 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.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

I. 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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe obteve uma receita de R\$ 832 (2024: R\$ 717) referente a aplicações em cotas de Fundos de investimento. A posição em aplicação financeira é demonstrada a seguir:

	<u>Exercício</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor</u>
	2025	4.561.737,50	9.566
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado (i)			
	2024	4.018.047,24	7.369

- (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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro do ano corrente do imóvel Eldorado, recebidos em janeiro do ano seguinte.

<u>Descrição</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aluguéis a vencer	3.819	3.681

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

<u>Descrição</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receitas de Aluguel	46.018	43.915
Encargos sobre Aluguel	1.407	561
Linearização de Aluguel	6.041	(1.597)
Total	53.466	42.323

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Os Imóveis comerciais e acabados adquiridos para renda ou apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento. A Classe possui 51% de participação no imóvel Eldorado.

Imóvel: Eldorado

Endereço: Av. das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º Subdistrito, Pinheiros, São Paulo - SP

Área: 45.990,24 m² de área privativa

Valor Contábil em 31 de dezembro de 2025: R\$ 803.000 (2024: R\$ 752.100)

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

i. Atualização das propriedades para investimento

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade da Classe na data-base dezembro 2025.

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Para a avaliação da propriedade para investimento 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.

Em 31 de dezembro de 2025, o fluxo de caixa futuro do imóvel Eldorado foi descontado a valor presente a taxa de 8,25% ao ano (2024: 7,75% 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 7,75% ao ano (2024: 7,25% ao ano).

ii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis:

Imóvel acabado	Saldo em 2024	Demais capitalizações/ CAPEX	Linearização de Aluguel	Ajuste ao valor justo	Saldo em 2025
Eldorado	752.100	153	6.041	44.706	803.000

Imóvel acabado	Saldo em 2023	Demais capitalizações/ CAPEX	Linearização de Aluguel	Ajuste ao valor justo	Saldo em 2024
Eldorado	680.300	677	(1.597)	72.720	752.100

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
 (Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

7. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

A aquisição dos imóveis se deu da seguinte forma:

Eldorado

A primeira parcela no valor de R\$ 139.300 foi devida no momento da conclusão da operação, em fevereiro de 2019, conforme descrito no Compromisso de Compra e Venda; e R\$ 295.000 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – Séries 193, 194, 204 e 205 da 1ª emissão da Opea Capital S.A., anteriormente denominada RB Capital Companhia de Securitização.

Características CRIs - Eldorado	193	194	204	205
Data de emissão	30/01/2019	30/01/2019	30/01/2019	30/01/2019
Tipo	Sêniores	Subordinados	Sêniores	Subordinados
Valor total da série	120.000	10.000	136.442	28.558
Remuneração	100% DI + 1,40% a.a.	100% DI + 4,00% a.a.	6,40% a.a.	9,00% a.a.
Vencimento	21/01/2031	15/05/2024	21/01/2026	15/05/2024
Quantidade de parcelas - Principal	108	108	48	48
Primeira parcela - Principal	16/02/2022	16/02/2022	16/02/2022	16/02/2022
Quantidade de parcelas - Juros	144	144	84	84
Primeira parcela - Juros	18/02/2019	18/02/2019	18/02/2019	18/02/2019
Atualização monetária	-	-	IPCA	IPCA

Características CRIs - Eldorado	279.1	279.2
Data de emissão	03/05/2024	03/05/2024
Tipo	Única	Única
Valor total da série	101.450	80.000
Remuneração	100% DI + 1,85% a.a.	7,15% a.a.
Vencimento	15/03/2033	15/03/2033
Quantidade de parcelas - Principal	1	1
Primeira parcela - Principal	15/03/2033	15/03/2033
Quantidade de parcelas - Juros	106	106
Primeira parcela - Juros	14/06/2024	14/06/2024
Atualização monetária	-	IPCA

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de (R\$ 56.856) (2024: (R\$ 44.138)).

A Classe possui um saldo a pagar referente ao CRI, conforme tabela abaixo:

2025

Circulante	Não Circulante
R\$ 42.264	R\$ 394.898

2024

Circulante	Não Circulante
R\$ 14.864	R\$ 408.180

Foi constituído um Fundo de Reserva em favor da Opea Securitizadora S.A., anteriormente denominada RB Capital Companhia de Securitização S.A., em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da parcela securitização Eldorado, o qual poderá ser utilizado para pagamento dos valores devidos aos titulares de CRIs, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de R\$ 3.756 (2024: R\$ 3.594) está registrado na rubrica “Depósito de caução a receber” do Balanço Patrimonial.

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.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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. **EMISSIONES, 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\$ 239.000, divididos em 239.000.000 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 nº 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o 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. Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento do Classe que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; (ii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 26 de maio de 2021, ocorreu a cisão parcial do patrimônio do Classe com a entrega de ativos e passivos. Neste ato foram cindias 19.661.924 cotas, pelo montante de R\$ 37.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve integralização de 7.000.000 cotas pelo montante de R\$ 7.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 ocorreu integralização de 3.500.000 cotas pelo montante de R\$ 3.500, além da emissão de 1.061.894 novas cotas equivalentes a R\$ 2.328 em decorrência da incorporação do BR7 B FII (conforme nota explicativa 22).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não ocorreram integralização de cotas.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui 195.499.969 cotas integralizadas pelo montante de R\$ 179.429 (2024: 195.499.969 cotas pelo montante de R\$ 179.429).

b. Resgates

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

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pela Classe.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos da Classe provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas (2024: R\$ 144.200).

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe não realizou distribuição de rendimentos (2024: R\$ 1.300).

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
 (Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Segue o demonstrativo da base de cálculo:

	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício pelo regime de competência	99.655	117.119
(-) Despesas apuradas no exercício pelo regime de competência	(59.933)	(45.844)
(=) Lucro contábil apurado no exercício pelo regime de competência	39.722	71.275
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(42.484)	(76.932)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	1.200	3.694
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	3.681	2.845
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.119	882
Rendimento distribuído	-	1.300
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	0,00%	147,32%
Rendimentos distribuídos referente ao exercício anterior	-	-
Rendimentos distribuídos referente ao exercício vigente	-	1.300
Rendimentos retidos no exercício	-	-

11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxas de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão, a Classe paga, a partir da data da primeira integralização de Cotas, uma taxa de administração equivalente ao valor de R\$ 28 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 de 12 de setembro de 2018, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo ("Taxa de Administração").

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Administrador fez jus a R\$ 572 (2024: R\$ 591) referente à taxa de administração.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Custodiante fez jus a R\$ 64 (2024: R\$ 60) referente à taxa de custódia.

b. Taxas de performance, ingresso e saída

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
 (Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

c. Demais encargos

	2025		2024	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Patrimônio Líquido Médio	310.436	100%	332.197	100%
Acordo de indenização	(1.319)	-0,42%	-	0,00%
Despesa de consultoria	(1.042)	-0,34%	(744)	-0,22%
Auditoria	(41)	-0,01%	(29)	-0,01%
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	-0,01%	(44)	-0,01%
Outras receitas/despesas	577	0,19%	(132)	-0,04%
Despesa com assessoria técnica	-	0,00%	(99)	-0,03%
Total	(1.855)	-0,60%	(1.048)	-0,32%

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

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 R\$	PL médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)
31 de dezembro de 2025	1,9648	310.436	11,53
31 de dezembro de 2024	1,7617	332.197	(18,52)

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

13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidade

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do 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\$ 1 (2024: R\$ 11), se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

b. Despesas com partes relacionadas

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

	2025	2024
Taxa de administração – exigibilidades	48	45
Taxa de administração – resultado	572	591
Taxa de custódia – exigibilidades	5	4
Taxa de custódia – resultado	64	60

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).

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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.

15. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A Administradora contratou os seguintes serviços:

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

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 do 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 do Classe.

A Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

19. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que o Classe, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes 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 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 03 de maio de 2024.

21. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3d, o Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
 (Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

A tabela, a seguir, apresenta os ativos do Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos – 31/12/2025	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações financeiras	-	9.566	-	9.566
Propriedades para investimento	-	-	803.000	803.000
Total do ativo	-	9.566	803.000	812.566

Ativos – 31/12/2024	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações financeiras	-	7.369	-	7.369
Propriedades para investimento	-	-	752.100	752.100
Total do ativo	-	7.369	752.100	759.469

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 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

Em Assembleia Geral de Cotistas realizadas em 26 de abril de 2024 foi aprovado:

A nova versão do regulamento para implementar as alterações para a adaptação do regulamento do Classe à Resolução CVM nº 175/2022.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 30 de abril de 2024, foi aprovada a incorporação do BR7 B Classe de Investimento Imobiliário ("BR7 B FII"), inscrito no CNPJ sob o nº 54.955.095/0001-26 tendo como base a posição em 30 de abril de 2024.

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do Classe incorporado por cotas do Classe, foram adotados os valores das cotas, em 30 de abril de 2024, como se seguem:

PL do BR7 B FII	428.550
Investimento do BR7 B FII no BFC FII	(426.222)
Patrimônio Líquido a ser incorporado	<u>2.328</u>
Valor da cota do BFC FII (R\$)	2,1921
Quantidade de cotas do Classe incorporador atribuída aos cotistas do Classe incorporado (R\$ mil)	1.061.894

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Rodrigo de Godoy
Diretor

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