Classe Única BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 18.289.950/0001-43
(Administrador: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(Gestora: V&B Gestão de Patrimônio Ltda.)

Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações do resultado **8**

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa **10**

Notas explicativas às demonstrações contábeis **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas, à Administração e Gestora do
Classe Única BIRD Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Osasco – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Classe"), administrada pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui imóveis classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 73.840 mil, que representam 79,32% de seu patrimônio líquido, mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxas de desconto e de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: – Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; – Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e – Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 Classe.

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Bruno Akamine Silva
Contador CRC SP 295100/O-0

Classe Única BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 18.289.950/0001-43**
(Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

(Gestora: V&B Gestão de Patrimônio Ltda.)

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

	2025	% sobre o Patrimônio Líquido	2024	% sobre o Patrimônio Líquido
Ativo				
Circulante	**19.449**	**20,89**	**15.077**	**17,79**
Disponibilidades	10	**0,01**	10	**0,01**
Banco conta movimento	10	0,01	10	0,01
Fundos de investimento financeiro - Instrução CVM 175	18.996	**20,40**	14.371	**16,96**
Cotas de fundos de investimento financeiro	18.996	20,40	14.371	16,96
Valores a Receber	443	**0,48**	696	**0,82**
Alugueis a receber	576	0,62	696	0,82
(-) Provisão para perdas	(133)	(0,14)	-	-
Não circulante	**73.840**	**79,32**	**73.560**	**86,83**
Propriedades para investimento	**73.840**	**79,32**	**73.560**	**86,83**
Imóveis acabados	73.840	79,32	73.560	86,83
Total do Ativo	**93.289**	**100,21**	**88.637**	**104,62**
Passivo				
Circulante				
Valores a Pagar	**200**	**0,21**	**3.915**	**4,62**
Valores a Pagar - Taxa de Custódia	1	-	1	-
Valores a Pagar - Taxa de Administração	2	-	2	-
Valores a Pagar - Taxa de Gestão	6	0,01	5	0,01
Valores a Pagar - Taxa de Controladoria	1	-	1	-
Valores a Pagar - Taxa de Escrituração	1	-	1	-
Valores a Pagar - Serviços técnicos especializados	56	0,06	50	0,06
Distribuição de resultado a pagar	-	-	3.745	4,42
Outros valores a pagar	133	0,14	110	0,13
Total do Passivo	**200**	**0,21**	**3.915**	**4,62**
Patrimônio Líquido	**93.089**	**100,00**	**84.722**	**100,00**
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**93.289**	**100,21**	**88.637**	**104,62**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 18.289.950/0001-43**
(Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) **CNPJ: 00.066.670/0001-00**
(Gestora: V&B Gestão de Patrimônio Ltda.)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	2025	2024
Composição do Resultado dos exercícios		
Propriedades para investimento	**6.897**	**13.024**
Ajuste a valor justo	280	8.070
Receita de alugueis	6.750	5.303
Provisão para perdas de receita de aluguel	(133)	-
Despesa de condomínio	-	(222)
Despesas tributárias	-	(127)
Resultado líquido de propriedade para investimento	**6.897**	**13.024**
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	**6.897**	**13.024**
Outros ativos financeiros	**1.716**	**1.041**
Cotas de Fundos de Investimento	1.716	1.041
Demais receitas	**-**	**7**
Receitas diversas	-	7
Demais Despesas	**(246)**	**(446)**
Despesa de taxa de custódia	(13)	(12)
Despesa de taxa de administração	(26)	(22)
Despesa de taxa de gestão	(66)	(63)
Despesa de taxa de controladoria	(7)	(6)
Despesa de taxa de escrituração	(6)	(6)
Despesa dos serviços técnicos especializados	(104)	(321)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(20)	(13)
Despesas diversas	(4)	(3)
Lucro líquido dos exercícios	**8.367**	**13.626**
Quantidade de cotas integralizadas	62.623.089,956	62.623.089,956
Lucro por cota integralizada - R$	0,1336	0,2176
Valor patrimonial da cota integralizada	1,486491	1,352890

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 18.289.950/0001-43**
(Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) **CNPJ: 00.066.670/0001-00**
(Gestora: V&B Gestão de Patrimônio Ltda.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Distribuição de resultados	Lucro/(Prejuízo) acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2023	**64.724**	**(8.489)**	**20.112**	**76.347**
Lucro do exercício	-	-	13.626	13.626
Distribuição de resultados	-	(5.251)	-	(5.251)
Em 31 de dezembro de 2024	**64.724**	**(13.740)**	**33.738**	**84.722**
Lucro do exercício	-	-	8.367	8.367
Em 31 de dezembro de 2025	**64.724**	**(13.740)**	**42.105**	**93.089**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ: 18.289.950/0001-43**

(Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

(Gestora: V&B Gestão de Patrimônio Ltda.)

Demonstrações dos fluxos de caixa

Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	**2025**	**2024**
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(6.895)	(4.567)
Resgate de cotas de fundos de investimento	3.986	2.427
Recebimento de alugueis	6.870	4.428
Pagamento com despesas tributárias	-	(127)
Pagamento de despesas com condomínio	-	(222)
Pagamento de taxa de administração	(26)	(22)
Pagamento de taxa de gestão	(65)	(63)
Pagamento de taxa de controladoria	(7)	(6)
Pagamento de taxa de custódia	(13)	(12)
Pagamento de taxa de escrituração	(6)	(6)
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	(98)	(315)
Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM	(20)	(13)
Demais pagamentos	(4)	(3)
Demais recebimentos	23	7
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**3.745**	**1.506**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de resultados para os cotistas	(3.745)	(1.506)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**(3.745)**	**(1.506)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	10	10
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	**10**	**10**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., iniciou suas atividades em 27 de maio de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo seu regulamento sido adaptado aos dispositivos da Resolução CVM nº 175 em 28 de abril de 2025 para criação da Classe Única BIRD Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Classe Única" ou "Classe"). O Fundo conta com uma única subclasse de cotas.

Considerando que o Fundo possui apenas uma Única Classe de Cotas, todas as referências à Classe serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

As cotas da Classe não são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, observado que referida valorização e rentabilidade será obtida, preponderantemente, por meio de investimento da Classe no imóvel alvo, que é um imóvel comercial destinado a escritórios, sendo este investimento decorrente de cessão, alienação ou contribuição à Classe dos direitos reais sobre o imóvel alvo detidos pelos cotistas da Classe. A Classe, ainda, poderá manter a parcela remanescente de seu patrimônio alocado em ativos de renda fixa, nos termos do regulamento.

Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na nota explicativa n° 8.

A administração da carteira da Classe é realizada pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e a gestão é realizada pela V&B Gestão de Patrimônio Ltda., em conjunto, denominados Prestadores de Serviços Essenciais.

A responsabilidade do Cotista não é limitada ao valor subscrito, estando o Cotista, portanto, sujeito à realização de aportes adicionais caso seja constatado o Patrimônio Líquido negativo da Classe, na proporção de sua respectiva participação, até a reversão do Patrimônio Líquido negativo da Classe, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais.

Os investimentos em classes não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente da Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora da Classe em 31 de março de 2026.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

(a) Moeda funcional

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

(b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

(c) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Administradora do fundo investido.

(d) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

(e) Propriedades para investimento

O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser anualmente mensuradas pelo valor justo com base em laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe. Os laudos devem indicar os critérios de avaliação e elementos de comparação adotados.

A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida nas demonstrações do resultado, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

(f) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe 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.

(g) Valores a receber

São demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

(h) Valores a pagar

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

(i) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado nas demonstrações do resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas integralizadas da Classe ao final de cada exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa está representado pelo saldo em conta bancária da Classe, no valor de R$ 10 (R$ 10 em 2024).

5. Cotas de Fundos de Investimento

Os ativos financeiros de natureza não imobiliária, em 31 de dezembro de 2025, estão representados por cotas do BRAM Fundo de Investimento Financeiro - Classe de Investimento Renda Fixa Target - Responsabilidade Limitada (“fundo investido”), no montante de R$ 18.996 (R$ 14.371 em 2024). O fundo investido é administrado pelo Banco Bradesco S.A., sendo um fundo aberto com liquidez diária.

A rentabilidade do fundo investido é determinada substancialmente pelo rendimento dos ativos financeiros investidos.

Os investimentos do fundo investido deverão ser representados, isolado ou cumulativamente, por no mínimo 95% do seu patrimônio líquido investido em ativos financeiros emitidos pelo Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nesses títulos.

As últimas demonstrações financeiras do fundo investido, referentes ao exercício findo em 31 de janeiro de 2025, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, sem modificação de opinião, em 24 de abril de 2025.

6. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedade para investimentos 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.

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

Ativos de natureza imobiliária avaliadas ao valor justo por meio do resultado	**Nível 3**	**Nível 3**
Propriedades para Investimento	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Mr. Shan Business Offices	73.840	73.560
Total de ativos de natureza imobiliária avaliadas ao valor justo por meio do resultado	**73.840**	**73.560**

Ativos financeiros avaliados ao valor justo por meio do resultado	**Nível 2**	**Nível 2**
Tipo de ativo financeiro	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Cotas de fundos de investimento	18.996	14.371
Total de ativos financeiros avaliados ao valor justo por meio do resultado	**18.996**	**14.371**

7. Propriedades para investimentos

7.1 Composição da carteira

Mr. Shan Business Offices
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui edifício comercial denominado Mr. Shan Business Offices, um empreendimento urbano, comercial, localizado na Avenida Carlos Gomes, 672 -

Bairro Três Figueiras, na cidade de Porto Alegre, no estado do Rio Grande do Sul. O edifício possui área construída de 6.653,60 m², com 8 pavimentos composto por térreo, 6 pavimentos e subsolo com 197 vagas de estacionamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a movimentação dos saldos com ativos classificados como propriedades para investimento ("PPI") está assim composto:

Em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Ajuste a Valor justo	Saldo em 31/12/2025
Mr. Shan Business Offices	73.560	280	73.840
Total:	**73.560**	**280**	**73.840**

Em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Ajuste a Valor justo	Saldo em 31/12/2024
Mr. Shan Business Offices	65.490	8.070	73.560
Total:	**65.490**	**8.070**	**73.560**

7.2 Métodos e estimativas para determinação do valor justo dos imóveis

Em atendimento à Instrução CVM nº 516, a Administradora procedeu o ajuste no valor justo do imóvel para refletir o valor justo do ativo classificado como propriedade para investimento.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo do imóvel foi obtido por meio de laudo de avaliação elaborado por especialistas do setor imobiliário, cuja data-base foi novembro de 2025, e que utiliza o método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que dentre outros, utiliza um período de projeção explícita, admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, estabelecida numa projeção de 10 anos. Para a determinação do valor justo do imóvel, destacamos as premissas mais relevantes utilizadas no modelo, sendo: taxa de desconto de 10,00% ao ano, taxa de capitalização de 9,00% ao ano, vacância na perpetuidade de 5%, valor de locação médio de mercado e inadimplência futura.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do imóvel foi obtido por meio de laudo de avaliação elaborado por especialistas do setor imobiliário, cuja data-base foi novembro de 2024, e que utiliza o método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que dentre outros, utiliza um período de projeção explícita, admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, estabelecida numa projeção de 10 anos. Para a determinação do valor justo do imóvel, destacamos as premissas mais relevantes utilizadas no modelo, sendo: taxa de desconto de 9,75% ao ano, taxa de capitalização de 8,75% ao ano, vacância na perpetuidade de 5%, valor de locação médio de mercado e inadimplência futura.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo do imóvel apurado com base em laudo de avaliação totaliza R$ 73.840 (R$ 73.560 em 2024).

O resultado positivo decorrente da atualização do valor justo das propriedades para investimento, reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi de R$ 280 (R$ 8.070 em 2024), registrado nas demonstrações do resultado na conta "Propriedades para investimento - Ajuste a valor justo".

7.3 Locatários do imóvel

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel possui vacância dos conjuntos comerciais 207 e 208 (não havia em 2024) e está locado para os seguintes locatários:

(a) Banco Citibank S.A.

Conforme "Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais", firmado em 10 de maio de 2017, parte do imóvel locado ao Banco Citibank S.A., possuía prazo de locação até 10 de maio de 2022 com valor de aluguel de R$ 14, reajustados anualmente com base na variação positiva, observada a ordem em que são nomeados: (i) IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"); ou na sua falta pelo (ii) IPC (Índice de Preços ao Consumidor), levantado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo, sem deflação.

Conforme "1º Instrumento Particular de Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial" firmado em 13 de maio de 2021, foi alterado o valor de aluguel mensal do imóvel para o período de Maio/2021 a Abril/2022.

Conforme " 2º Instrumento Particular de Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial" firmado em 4 de novembro de 2021, onde foram excluídas cláusulas acordadas entre as partes, além da prorrogação do prazo de locação do imóvel por mais 5 anos, contados à partir de 10 de maio de 2022, com término em 10 de maio de 2027, manutenção do preço do aluguel mensal de R$ 18 e atualização do índice de reajuste do aluguel pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

Conforme "3º Instrumento Particular de Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial" firmado em 25 de outubro de 2022, foi alterado os dados bancários da locadora, onde o locatório deverá efetuar o pagamento até o 5º dia útil do mês subsequente ao período mensal vencido.

Conforme "4º Instrumento Particular de Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial" firmado em 7 de maio de 2024, foi alterado (i) a cláusula 1.1 do Contrato para citar a matrícula da sala locada e dos Box de Aluguel 1 e 2 utilizados para estacionamentos de veículos, bem como alterar a cláusula 3.10.2, também disposta no Contrato, para que conste a obrigatoriedade de pagamento de IPTU referente às duas vagas utilizadas pelo locatário a partir do ano de 2024; e (ii) alterar a cláusula 14.7 do Contrato para incluir o contato atualizado do locador.

(b) WeWork Serviços de Escritório Ltda.
Conforme "Instrumento Particular de Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais" firmado em 10 de abril de 2019, parte do imóvel está locado para a WeWork Serviços de Escritório Ltda., com prazo de duração de 20 anos, contados as assinaturas do referido Instrumento. O valor de aluguel devido é de 55% sobre o valor da receita operacional líquida mensal da locatária com o mínimo mensal de R$ 138, conforme definido pelas partes e descrito em instrumento.

(c) Yara Brasil Fertilizantes S.A.
Conforme "Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais", firmado em 1 de outubro de 2015 tendo por objeto a locação do 4º, 5º e 6º andar do imóvel, sendo a parte locada entregue à Yara Brasil Fertilizantes S.A. (locatária) em 15 de fevereiro de 2016, com prazo de 7 anos, prorrogável por opção da locatária por igual período. A locatária exerceu sua opção de prorrogação de prazo do aluguel após o termino dos 7 anos, passando o prazo de duração do contrato até 15 de fevereiro de 2030.

Em 2 de setembro de 2022, foi firmado o "4º Termo Aditivo ao Contrato de Locação" com alterações no Contrato de Locação do Imóvel para Fins Não Residenciais, tendo por objeto a locação do 4º, 5º e 6º andares do imóvel localizado no empreendimento "MR. Shan Business Offices", nos seguintes termos: (i) aditamento do contrato para reduzir o escopo de contrato que comunica a devolução parcial do objeto do referido contrato, andares 4º e 6º; (ii) pela redução prevista no item (i), o valor mensal do contrato, a partir de 1º de setembro de 2023, passará a ser de R$ 76, referente a locação do 5º andar acrescido de 10 vagas de estacionamento.

Em 16 de maio de 2025, foi firmado o "5º Termo Aditivo ao Contrato de Locação" com alterações no Contrato de Locação do Imóvel para Fins Não Residenciais, tendo por objeto a locação do 4º, 5º e 6º andares do imóvel localizado no empreendimento "MR. Shan Business Offices", nos seguintes termos: formalizou a inclusão da BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") como representante legal do Fundo. O documento ratificou as condições comerciais praticadas desde setembro de 2023, mantendo o objeto da locação restrito ao 5º andar e 10 vagas de garagem pelo valor mensal de R$ 76, estabelecendo ainda que este montante passaria a ser corrigido anualmente por indexador específico a partir de 1º de janeiro de 2024.

Em 3 de abril de 2025, foi firmado o "6º Termo Aditivo ao Contrato de Locação" com alterações no Contrato de Locação do Imóvel para Fins Não Residenciais, tendo por objeto a locação do 4º, 5º e 6º andares do imóvel localizado no empreendimento "MR. Shan Business Offices", nos seguintes termos: as partes resolvem aditar o Contrato para o próximo período de 12 (doze) meses, a partir de janeiro de 2025, reajustando em 4% (quatro por cento), de modo que o aluguel passa a ser de R$ 79.290,83 (setenta e nove mil duzentos e noventa reais e oitenta e três centavos).

(d) Agrofel Agro Comercial S.A.
Conforme "Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais", firmado em 6 de maio de 2024 tendo por objeto a locação do 4º e 6º andar do imóvel localizado no empreendimento

"MR. Shan Business Offices", sendo a parte locada entregue à Agrofel Agro Comercial S.A. (locatária), com direito de uso de 20 (vinte) vagas de estacionamento indiscriminadas, em sistema rotativo. O contrato tem o prazo de 10 anos, contados da assinatura do referido Instrumento, prorrogável por opção da locatária por igual período. O valor do aluguel mensal é de R$ 200, que deverá ser pago pela locatária até o quinto dia útil do mês subsequente ao período mensal vencido. A Locadora, por mera liberalidade, concede à Locatária: (i) o período de carência de 2 (dois) meses (maio e junho de 2024) relativo ao pagamento do aluguel ("Carência") e (ii) desconto de R$ 30 por mês, sobre o valor do aluguel, para os meses de julho de 2024 a dezembro de 2025 ("Desconto"). Tanto a carência quanto o desconto ora concedido não alcança os encargos locatícios, que serão integralmente devidos pela locatária na forma estabelecida no Contrato e na legislação vigente, inclusive durante o prazo de carência. O valor do aluguel será reajustado anualmente. O primeiro reajuste será realizado em 01 de janeiro de 2027, pela variação do IPCA acumulada de 2026, (de janeiro a dezembro de 2026), e a cada 12 (doze) meses a partir de então. Os reajustes serão apurados pela variação acumulada do IPCA. O reajuste considerará apenas a variação positiva acumulada no período. Caso seja negativa a variação acumulada, o valor do aluguel permanecerá o mesmo.

(e) NI Participações S.A.

Conforme "Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais", firmado em 8 de novembro de 2024 tendo por objeto a locação dos conjuntos comerciais 207 e 208 do imóvel localizado no empreendimento "MR. Shan Business Offices", sendo a parte locada entregue à NI Participações S.A. (locatária), com direito de uso de 2 (duas) vagas de estacionamento indiscriminadas, em sistema rotativo. O contrato tem o prazo de 5 anos contados da assinatura do referido Instrumento, prorrogável mediante aditamento ao Contrato e reajuste do aluguel a valor de mercado. O valor do aluguel mensal é de R$ 19, que deverá ser pago pela locatária até o quinto dia útil do mês subsequente ao período mensal vencido. A Locadora, por mera liberalidade, concede à Locatária o período de carência de 60 (sessenta) dias para pagamento do aluguel, contados da assinatura do contrato, sendo que a carência ora concedida não alcança os encargos locatícios, que serão integralmente devidos pela locatária na forma estabelecida no Contrato e na legislação vigente, inclusive durante o prazo de carência. O valor do aluguel será reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA. O reajuste considerará apenas a variação positiva acumulada no período. Caso seja negativa a variação acumulada, o valor do aluguel permanecerá o mesmo. Devido ao prazo de carência não houve pagamento de aluguel durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 8 de outubro de 2025, foi realizado o distrato com o locatário e os referidos conjuntos comerciais encontram-se vagos em 31 de dezembro de 2025.

7.4 Resultado com aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe registrou o montante de R$ 6.750 (R$ 5.303 em 2024), referente ao resultado com receita de aluguéis das unidades locadas.

7.5 Contas de aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o saldo de contas de aluguéis a receber é o seguinte:

Em 31 de dezembro de 2025

Locatário	Valor
Banco Citibank S.A. (a)	23
WeWork Serviços de Escritório Ltda. (b)	151
Yara Brasil Fertilizantes S.A. (c)	79
Agrofel Agro Comercial S.A. (d)	170
NI Participações S.A. (e)	153
Total	**576**

Em 31 de dezembro de 2024

Locatário	Valor
Yara Brasil Fertilizantes S.A. (c)	76
Banco Citibank S.A. (a)	22
WeWork Serviços de Escritório Ltda. (b)	428
Agrofel Agro Comercial S.A. (d)	170
Total	**696**

Em 31 de dezembro de 2025, conforme demonstrado no quadro acima, o Fundo apresenta saldo de aluguéis a receber no valor de R$ 153, referente ao contrato de locação firmado o locatário NI Participações S.A.

A Administradora avaliou a recuperabilidade desses recebíveis com base no histórico de inadimplência, na capacidade financeira do locatário, no tempo de atraso dos valores em aberto e nos termos do distrato realizado com o locatário. Como resultado dessa análise, foi reconhecida uma provisão para devedores duvidosos no montante de R$ 133, correspondente a valores de aluguéis vencidos nas competências de maio/2025 a novembro/2025, os quais apresentam maior risco de não realização.

O valor líquido dos aluguéis a receber após a constituição da provisão é de R$ 20 em 31 de dezembro de 2025.

A Administradora entende que a provisão registrada reflete adequadamente o risco de crédito associado aos recebíveis da Classe na presente data.

8. Fatores de Riscos

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Classe na implantação da política de investimentos descrita no Regulamento, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos imobiliários e/ou ativos financeiros, integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo a Administradora e/ou o Gestor, em hipótese

alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos imobiliários e ativos financeiros ou por eventuais prejuízos impostos aos cotistas.

(i) **O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira.** Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante na Classe, tendo em vista que o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das cotas.

(ii) **Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes.** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

(iii) **Risco da Morosidade da Justiça Brasileira.** A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira e, consequentemente, poderá

impactar na rentabilidade dos cotistas, bem como no valor das cotas.

(iv) **Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário.** O valor das cotas e o preço dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas, nacionais e internacionais, e por fatores exógenos diversos, 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 imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos ativos imobiliários e dos valores recebidos em decorrência da exploração dos Imóveis-Alvo, afetando os ativos adquiridos pela Classe, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos da Classe podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo causar perdas aos cotistas. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora e suas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

(v) **Riscos relacionados à Liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e

também ao funcionamento da Classe, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários, dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação da Classe, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem fração ideal de Imóveis-Alvo, sociedades investidas e de ativos imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais Ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

(vi) **Riscos decorrentes do prazo da Classe e das cotas.** A Classe não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que a Classe é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas cotas a não ser quando da liquidação da Classe e/ou do vencimento de cada emissão e/ou classe de cotas.

(vii) **Riscos relativos à Rentabilidade do Investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da alienação ou transferência do imóvel alvo.

(viii) **Risco de Diluição relativo a Novas Emissões de Cotas.** Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio da Classe é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões da Classe, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

(ix) **Risco relativo à Concentração e Pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos cotistas.

(x) **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer

mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

(xi) **Risco de Concentração da Carteira da Classe.** O Imóvel Alvo será o único ativo imobiliário a integrar a carteira da Classe, podendo, ainda, 100% (cem por cento) dos recursos da Classe serem concentrados no imóvel Alvo. Assim sendo, a Classe ficará exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira no imóvel Alvo.

(xii) **Riscos de Crédito.** Os cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes dos valores pagos a título de exploração dos Imóveis-Alvo. Dessa forma, a Classe estará exposto aos riscos de não pagamento por parte do comprador dos Imóveis-Alvo ou outras obrigações decorrentes dos contratos ou compra e venda a serem firmados.

(xiii) **Risco de desvalorização dos ativos imobiliários.** Como os recursos da Classe destinam-se preponderantemente à aquisição do Imóvel Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis-Alvo. 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-Alvo explorados e, por consequência, sobre as cotas.

(xiv) **Risco de Potencial Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM no 472/08. Adicionalmente, a Administradora, a Gestora e/ou suas Partes Relacionadas poderão subscrever qualquer número de cotas no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, observado o disposto no Regulamento. Não há garantia de que, mesmo após a aprovação prévia dos cotistas, a Administradora e a Gestora ou Partes Relacionadas privilegiarão a Classe e os cotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de Partes Relacionadas.

(xv) **Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital.** Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital na Classe, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas ou que estes não percam, parcialmente ou integralmente, seu investimento na Classe.

(xvi) **Riscos relacionados à Defesa dos Direitos da Classe e dos Cotistas.** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade

da Classe, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela reserva de despesas extraordinárias e benfeitorias, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. A Classe somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades d a Classe não sejam suficientes, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos à Classe, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte. A Administradora e/ou a Gestora não serão responsáveis pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pela Classe caso as disponibilidades da Classe não sejam suficientes e os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, a Classe e, consequentemente, os cotistas poderão sofrer prejuízos.

(xvii) **Risco de Desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos imobiliários que comporão a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade da Classe. Não existe garantia de que a indenização paga à Classe pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida da Classe.

(xviii) **Risco de Sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio da Classe e consequentemente, o valor das cotas será afetado adversamente.

Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos

adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(xix) **Risco das Contingências Ambientais.** Por se tratar de investimento em ativos imobiliários, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os ativos imobiliários, e consequentemente para a Classe, o que pode afetar negativamente rentabilidade e o valor das cotas.

(xx) **Riscos Relativos ao Perecimento dos Imóveis-Alvo.** Caso os Imóveis-Alvo pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o Patrimônio Líquido d a Classe e, consequentemente, o valor das cotas será afetado adversamente.

(xxi) **Risco de Despesas Extraordinárias dos Imóveis-Alvo.** A Classe, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos ativos imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.

(xxii) **Riscos de Reclamação de Terceiros.** Na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários e de gestor de tais ativos imobiliários, a Administradora e a Gestora, respectivamente, poderão responder a processos administrativos ou judiciais decorrentes de sua qualidade de proprietário fiduciário e gestor dos Imóveis-Alvo, inclusive no que tange à responsabilidade civil pelos danos causados a terceiros em razão de eventuais vícios nos Imóveis-Alvo. Eventuais reclamações propostas por terceiros poderão impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

(xxiii) **Risco de alteração da legislação aplicável.** A legislação aplicável à Classe, aos cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Classe pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração dos Imóveis-Alvo,

gerando, consequentemente, impacto adverso nas cotas da Classe. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Imóveis-Alvo. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das cotas.

(xxiv) **Risco Regulatório.** O BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável à Classe, hipótese em que a Administradora terá a prerrogativa de alterar o Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura da Classe, podendo haver inclusive, aumento nos encargos da Classe. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

(xxv) **Risco Jurídico.** Em razão da pouca maturidade da regulamentação de fundos de investimento, em particular fundos de investimento imobiliários, e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas relacionadas aos seus ativos imobiliários, em especial, mas não se limitando, em relação aos Imóveis-Alvo integrantes de sua Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver eventuais discussões acerca da regularidade imobiliária e fiscal dos Imóveis-Alvo, da 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

(xxvi) **Riscos tributários.** De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por se tratarem de entes não dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas.

Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (“Regra de Distribuição Obrigatória”); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas

(conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Não obstante a não tributação no âmbito de um fundo de investimento imobiliário, a legislação tributária aplicável dispõe que os rendimentos e ganhos líquidos por eles auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Excepcionalmente, permanece afastado o IRRF sobre as aplicações efetuadas por fundo de investimento imobiliário nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias – LH, (ii) certificados de recebíveis imobiliários – CRI, (iii) letras de crédito imobiliário – LCI e (iv) cotas de fundo de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com as condições especificadas na regulamentação.

A tributação dos cotistas dos fundos de investimentos toma por base determinados eventos financeiros que caracterizam o aferimento de rendimento, quais sejam, cessão, alienação, resgate ou amortização de cotas (bem como a Distribuição Obrigatória de lucros no caso dos fundos de investimento imobiliário).

Regra geral, os rendimentos e ganhos de capital que compõe o lucro de um fundo de investimento imobiliário e decorrem dos eventos acima mencionados são tributados pelo IRRF quando de sua distribuição aos cotistas à alíquota de 20%. Não obstante, caso a Classe venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3, parágrafo único, inciso II, da Lei no 11.033/04, alterada pela Lei no 11.196/05, os rendimentos distribuídos pela Classe às pessoas físicas ficarão isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, a Classe apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação exclusivamente no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

Vale notar que o IRRF incidente em razão das aplicações financeiras a que está sujeito o fundo de investimento imobiliário poderá ser compensado com o imposto que será retido na fonte pelo próprio fundo, devido quando da distribuição dos lucros aos seus cotistas. A compensação do imposto será efetuada proporcionalmente à participação do cotista não sujeito ao regime de isenção. Neste caso, a parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva na fonte.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta no 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o imposto de renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

(xxvii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.** Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, existe o risco de tais regras serem modificadas 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 a Classe ou o cotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxviii) **Outros Riscos Exógenos ao Controle da Administradora e da Gestora.** A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos da Classe e o valor das cotas.

9. Custódia dos títulos da carteira

O controle das cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira da Classe está sob a responsabilidade da Administradora do fundo investido, ou de terceiros por ela contratados.

10. Remuneração da Administração

Pela prestação de seus serviços de administração, custódia e as atividades de tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros, a distribuição e a escrituração de cotas, a Administradora terá direito a uma remuneração equivalente ao montante resultante da soma dos seguintes valores: (i) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano do patrimônio líquido da Classe e (ii) R$ 5 por mês, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou por outro índice que venha a substituí-lo.

A taxa de administração, é provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil de cada mês, subsequente ao dos serviços prestados, sendo o seu cálculo realizado em base *pro rata die*, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados ou a serem contratados pela Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Pelos serviços prestados a Classe nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão, o gestor fará jus a uma remuneração mensal paga a partir da Taxa de Administração, devendo a remuneração do gestor ser provisionada, calculada e paga nos termos do Contrato de Gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 118 (R$ 109 em 2024), está registrada nas demonstrações do resultado nas contas “Despesa de taxa de administração”, “Despesa de taxa de gestão”, “Despesa de taxa de controladoria”, “Despesa de taxa de custódia” e “Despesas de taxa de escrituração”.

A Classe não possui taxas de performance, ingresso e saída.

11. Emissões e resgates de cotas

A Classe pode emitir cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que, ainda, deve aprovar toda as características da emissão das novas cotas.

As cotas da Classe podem ser integralizadas mediante a contribuição de participação ou investimento no imóvel alvo, bem com direitos relativos ao imóvel Alvo, não sendo admitida a integralização em outros imóveis ou direitos relativos a outros imóveis.

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

Não é permitido o resgate de cotas.

12. Distribuição de resultados

O Resultado da Classe consiste na soma das receitas líquidas provenientes do imóvel alvo e das aplicações em ativos de renda fixa, bem como dos valores líquidos recebidos pela Classe em decorrência da alienação do Imóvel Alvo e dos ativos de renda fixa da carteira da Classe, excluídos os encargos devidos pela Classe, e receberá a seguinte destinação: (i) no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) serão distribuídos aos cotistas da Classe a título de amortização de cotas; e (ii) até 5% (cinco por cento) será destinado pelo Gestor à reserva de contingência.

As distribuições realizadas pela Classe serão realizadas semestralmente, com base no resultado verificado nas demonstrações contábeis da Classe levantadas em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, reter, mensalmente, até 5% (cinco por cento) do resultado mensal auferido pela Classe para arcar com as despesas extraordinárias do Imóvel Alvo e/ou para fins de gestão de caixa da Classe ("Reserva de contingência"), devendo comunicar tal fato aos cotistas da Classe. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Imóvel Alvo, enumerados no artigo 22, inciso X, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Farão jus à distribuição semestral de resultado os titulares de cotas da Classe no fechamento das demonstrações contábeis.

Conforme descrito nas notas explicativas nº 22 e nº 23, os Instrumentos Particulares de Conclusão das Consultas Formais de 24 de setembro de 2025 e 20 de janeiro de 2026 deliberaram e aprovaram a dispensa da distribuição semestral dos rendimentos auferidos pela Classe relativos ao 1º e 2º semestre de 2025, motivo pelo qual a Classe não realizou distribuição de dividendos no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Houve pagamento de R$ 3.745 relativos ao saldo residual de rendimentos declarados no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de aluguéis do imóvel alvo e descontado das despesas administrativas dos exercícios.

Distribuição de rendimentos	**2025**	**2024**
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	8.367	13.626
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(280)	(8.070)
Ativos de natureza não imobiliária - Renda Fixa	(4.625)	(3.181)
Outras contas (valores a pagar/receber)	283	407
Lucro Base caixa - Lei 8.668/93	**3.745**	**2.782**
Rendimentos apropriados	**-**	**5.251**
Rendimentos a distribuir	-	(3.745)
Rendimentos distribuídos de exercícios anteriores	**3.745**	-
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	**-**	**1.506**

Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	**0,00%**	**188,75%**

13. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui patrimônio líquido de R$ 93.089 (R$ 84.722 em 2024) representado por 62.623.089,956 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial de R$ 1,486491 (62.623.089,956 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial de R$ 1,352890 em 2024), sendo estes valores unitários de cota expressos em Reais.

14. Rentabilidade da Classe

(a) Rentabilidade das cotas

A rentabilidade da Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 9,88% (22,77% em 2024), calculada sobre o patrimônio líquido da Classe desconsiderando as distribuições de rendimentos dos exercícios.

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio nos exercícios foram as seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota em (R$)	Rentabilidade da cota (%)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	88.683	1,486491	9,88%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	77.921	1,352890	22,77% (*)

(*) A rentabilidade da Classe foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos em classes não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

(b) Rendimentos distribuídos

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 12, não houve distribuição de rendimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (R$ 5.251 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os valores médios dos rendimentos pagos por cota, considerando os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foi o seguinte:

Data	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (R$)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	5.251	62.623.089,956	0,08

15. Contrato de prestação serviços de controladoria e custódia

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A., para prestar serviços de controladoria e custódia, de acordo com as normas Legais e Regulamentares.

16. Encargos e despesas debitadas à Classe

Os encargos e as despesas debitados à Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos exercícios são os seguintes:

	2025		2024	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de administração	26	0,03%	22	0,03%
Taxa de gestão	66	0,07%	63	0,08%
Taxa de custódia	13	0,01%	12	0,02%
Taxa de controladoria	7	0,01%	6	0,01%
Despesa serviços técnicos especializados	104	0,12%	321	0,41%
Despesa de taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	13	0,02%
Taxa de escrituração	6	0,01%	6	0,01%
Despesas diversas	4	0,00%	3	-
	246	**0,27%**	**446**	**0,58%**
Patrimônio líquido médio		**88.683**		**77.921**

17. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

(a) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	26	BEM DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	66	V&B Gestão de Patrimônio Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	13	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de escrituração	6	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de controladoria	7	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Total	118		

(b) Ativo de emissão com parte relacionada

Operação	Saldo	Instituição	Relacionamento
Conta Corrente	10	Banco Bradesco S.A.	Administradora

18. Divulgação das informações

A divulgação das informações é feita através da rede mundial de computadores na página da administradora.

19. Tributação

Os rendimentos auferidos pela Classe, conforme legislação em vigor, são isentos de IOF e do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, de 15% a 22,5%.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%. Por ser a Classe um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas a terceiros; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.

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

A Administradora, no exercício, não observou a contratação de serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a esta Classe de Investimento por ela administrada 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, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desses contra a administração da Classe.

22. Alterações estatutárias

O Instrumento Particular de Alteração realizado em 28 de abril de 2025, resolve: 1) Alterar o regulamento do Fundo, para sua adaptação à Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, ratificando que o Fundo e/ou regulamento terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no regulamento: (i) A criação da classe única a ser denominada: Classe Única BIRD Fundo de Investimento Imobiliário – FII; (ii) O Fundo contará com uma classe única de cotas, constituída em regime fechado (“classe única de cotas”), nos termos do Regulamento; (iii) Os procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas serão realizados (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico, (a.ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil (“ICP”), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o

disposto no artigo 10, §2° da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo Cotista e/ou seu representante legalmente constituído; e 2) Consolidar o regulamento, alterado nos termos do item 1 acima em todos os aspectos exigidos pela Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo, o qual passará a vigorar na forma do anexo a este Instrumento, contemplando, inclusive, as alterações acima mencionadas.

O Instrumento Particular de Conclusão da Consulta Formal realizado em 24 de setembro de 2025 deliberou e aprovou a dispensa de distribuição semestral dos rendimentos auferidos pelo Fundo, descrita no Parágrafo Único do Artigo 10 da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, relativa ao 1º semestre de 2025, de acordo com o Artigo 46 da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

23. Evento subsequente

O Instrumento Particular de Conclusão da Consulta Formal realizado em 20 de janeiro de 2026 deliberou e aprovou a dispensa de distribuição semestral dos rendimentos auferidos pelo Fundo, descrita no Parágrafo Único do Artigo 10 da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, relativa ao 2º semestre de 2025, de acordo com o Artigo 46 da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

24. Outras informações

O Fundo foi adaptado à Resolução CVM nº 175 (“RCVM/ 175/2022”), que substitui a Instrução CVM nº 571, dentro do prazo estabelecido pela CVM (até 30/06/2025).

25. Informações adicionais

Contador:
Ricardo Ignácio Rocha
CRC 1 SP 213357/O-6 T-PR

Diretor responsável:
Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira