



# V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 15.006.267/0001-63)

(Administrado pela BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**Demonstrações financeiras em**

**31 de dezembro de 2025**

**e relatório do auditor independente**



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora  
V2 Edifícios Corporativos Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

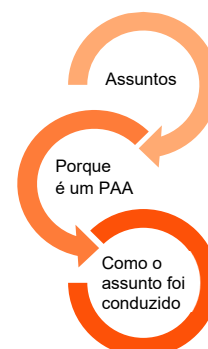
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (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.



| Porque é um PAA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.3.3 e 7)</b> <p>O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento.</p> <p>A mensuração do investimento considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização do imóvel para geração de renda com aluguéis e a realização desse investimento pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.</p> <p>A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.</p> <b>Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas 3.3.1 e 5.2(b))</b> <p>O Fundo apresenta também seus investimentos concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa.</p> <p>A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em manual de marcação a mercado, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa e/ou o valor das cotas disponibilizado pelo administrador do fundo investido, para fundos com as cotas não negociadas em bolsa.</p> | <p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros:</p> <p>Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.</p> <p>Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desse investimento são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.</p> <p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros:</p> <p>Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa e/ou com os valores das cotas disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, conforme aplicável, na data base das demonstrações financeiras.</p> |

V2 Edifícios Corporativos Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

| <b>Porque é um PAA</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota. | <p>Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.</p> <p>Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para garantir a mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.</p> |

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções

V2 Edifícios Corporativos Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 essas 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.



V2 Edifícios Corporativos Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/F-5

Fábio de Oliveira Araújo  
Contador CRC 1SP241313/O-3

**V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
 (Anteriormente denominado V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)  
**CNPJ (15.006.267/0001-63)**  
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

| Ativo                                                      | Nota    | 31/12/2025        | % do PL        | 31/12/2024        | % do PL        |
|------------------------------------------------------------|---------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                                          |         |                   |                |                   |                |
| Aplicações financeiras                                     |         |                   |                |                   |                |
| De natureza não imobiliária                                |         |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                               | 5.1     | 49                | 0,03%          | 3.789             | 2,65%          |
| De natureza imobiliária                                    |         |                   |                |                   |                |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs         | 5.2 (b) | 56.100            | 37,43%         | 46.294            | 32,32%         |
| Contas a receber                                           |         |                   |                |                   |                |
| Aluguéis a receber                                         | 6.1     | 528               | 0,35%          | 424               | 0,30%          |
| Outros créditos                                            |         | 41                | 0,03%          | 385               | 0,27%          |
|                                                            |         | <b>56.718</b>     | <b>37,84%</b>  | <b>50.892</b>     | <b>35,53%</b>  |
| <b>Não circulante</b>                                      |         |                   |                |                   |                |
| De natureza imobiliária                                    |         |                   |                |                   |                |
| Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia | 5.1     | 81                | 0,05%          | 143               | 0,10%          |
| Depósitos judiciais                                        | 14      | 15                | 0,01%          | 15                | 0,01%          |
|                                                            |         | <b>96</b>         | <b>0,06%</b>   | <b>158</b>        | <b>0,11%</b>   |
| <b>Investimento</b>                                        |         |                   |                |                   |                |
| <b>Propriedades para investimento</b>                      |         |                   |                |                   |                |
| Imóveis acabados                                           |         | 125.836           | 83,96%         | 125.836           | 87,86%         |
| Obras em andamento                                         |         | 3.346             | 2,23%          | 2.663             | 1,86%          |
| Ajuste de avaliação ao valor justo                         |         | (35.767)          | -23,87%        | (35.999)          | -25,13%        |
|                                                            | 7       | <b>93.415</b>     | <b>62,33%</b>  | <b>92.500</b>     | <b>64,58%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                                      |         | <b>150.229</b>    | <b>100,24%</b> | <b>143.550</b>    | <b>100,23%</b> |
| <b>Passivo</b>                                             |         | <b>31/12/2025</b> | <b>% do PL</b> | <b>31/12/2024</b> | <b>% do PL</b> |
| <b>Circulante</b>                                          |         |                   |                |                   |                |
| Provisões e contas a pagar                                 |         | 277               | 0,18%          | 183               | 0,13%          |
|                                                            |         | <b>277</b>        | <b>0,18%</b>   | <b>183</b>        | <b>0,13%</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                                      |         |                   |                |                   |                |
| Obrigações por depósitos em garantia                       |         | 81                | 0,05%          | 143               | 0,10%          |
|                                                            |         | <b>81</b>         | <b>0,05%</b>   | <b>143</b>        | <b>0,10%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                                    |         | <b>358</b>        | <b>0,24%</b>   | <b>326</b>        | <b>0,23%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                  |         |                   |                |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas                      | 10.1    | 257.090           | 171,54%        | 257.090           | 179,50%        |
| Gastos com colocação de cotas                              | 10.3    | (8.372)           | -5,59%         | (8.372)           | -5,85%         |
| Amortização de cotas                                       | 10.4    | (53.221)          | -35,51%        | (53.221)          | -37,16%        |
| Reserva de contingências                                   | 10.5    | 36                | 0,02%          | 36                | 0,03%          |
| Prejuízos acumulados                                       |         | (45.662)          | -30,47%        | (52.309)          | -36,52%        |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                         |         | <b>149.871</b>    | <b>100,00%</b> | <b>143.224</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>               |         | <b>150.229</b>    | <b>100,24%</b> | <b>143.550</b>    | <b>100,23%</b> |

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

**V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
 (Anteriormente denominado V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)  
**CNPJ (15.006.267/0001-63)**  
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

|                                                                              | Nota    | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>Receitas de propriedades para Investimento</b>                            |         |                  |                  |
| Receitas de aluguéis                                                         | 6.2     | 7.544            | 5.631            |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis                                     |         | 1                | 11               |
|                                                                              |         | <b>7.545</b>     | <b>5.642</b>     |
| <b>Propriedades para investimento</b>                                        |         |                  |                  |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                      | 7.2     | 232              | 1.220            |
|                                                                              |         | <b>232</b>       | <b>1.220</b>     |
| <b>Despesas de propriedades para Investimento</b>                            |         |                  |                  |
| Despesas de tributos municipais e federais                                   |         | (57)             | (12)             |
| Despesas de comissões                                                        |         | -                | (665)            |
| Despesas de condomínio                                                       |         | (47)             | (117)            |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis                     |         | (23)             | (21)             |
| Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento                 |         | -                | (3)              |
|                                                                              |         | <b>(127)</b>     | <b>(818)</b>     |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>                   |         | <b>7.650</b>     | <b>6.044</b>     |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                            |         |                  |                  |
| Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs                | 5.2 (a) | -                | 5                |
| Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs                            | 5.2 (b) | 4.357            | 5.129            |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs | 5.2 (b) | (2.081)          | (976)            |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs                  | 5.2 (b) | (1.432)          | (914)            |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                          |         | <b>844</b>       | <b>3.244</b>     |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                             |         |                  |                  |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                     |         | 284              | 167              |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                       |         | (415)            | -                |
|                                                                              |         | <b>(131)</b>     | <b>167</b>       |
| <b>Despesas operacionais</b>                                                 |         |                  |                  |
| Despesa de consultoria                                                       | 12      | (7)              | (12)             |
| Despesa da avaliação                                                         | 12      | (26)             | (30)             |
| Taxa de administração                                                        | 8 e 12  | (1.816)          | (1.755)          |
| Taxa de fiscalização da CVM                                                  | 12      | (20)             | (20)             |
| Outras despesas/receitas operacionais                                        | 12      | 153              | (128)            |
|                                                                              |         | <b>(1.716)</b>   | <b>(1.945)</b>   |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                            |         | <b>6.647</b>     | <b>7.510</b>     |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                    | 10.1    | <b>9.900.000</b> | <b>9.900.000</b> |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>                            |         | <b>0,67</b>      | <b>0,76</b>      |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                         |         | <b>15,14</b>     | <b>14,47</b>     |

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



**V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário)  
**CNPJ (15.006.267/0001-63)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

|                                  | Nota | Cotas de<br>investimentos<br>integralizadas | Amortização de<br>Cotas | Gastos com<br>colocação de<br>cotas | Reserva de<br>contingências | Prejuízos<br>acumulados | Total          |
|----------------------------------|------|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b> |      | <b>257.090</b>                              | <b>(53.221)</b>         | <b>(8.372)</b>                      | <b>36</b>                   | <b>(59.819)</b>         | <b>135.714</b> |
| Lucro líquido do exercício       |      | -                                           | -                       | -                                   | -                           | 7.510                   | 7.510          |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b> |      | <b>257.090</b>                              | <b>(53.221)</b>         | <b>(8.372)</b>                      | <b>36</b>                   | <b>(52.309)</b>         | <b>143.224</b> |
| Lucro líquido do exercício       |      | -                                           | -                       | -                                   | -                           | 6.647                   | 6.647          |
| <b>Em 31 de dezembro de 2025</b> |      | <b>257.090</b>                              | <b>(53.221)</b>         | <b>(8.372)</b>                      | <b>36</b>                   | <b>(45.662)</b>         | <b>149.871</b> |

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

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)  
CNPJ: 15.006.267/0001-63  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais

|                                                                                   | Notas  | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                 |        |                |                |
| Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa                                       |        | 284            | 167            |
| Recebimento de receitas de aluguéis                                               | 6.2    | 7.440          | 5.516          |
| Recebimento de receitas de multas rescisórias                                     |        | 1              | 11             |
| Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis             |        | (23)           | (21)           |
| Pagamento de despesas de condomínio                                               |        | (47)           | (117)          |
| Pagamento de despesas de comissões                                                |        | -              | (665)          |
| Pagamento de tributos municipais e federais                                       |        | (57)           | (12)           |
| Pagamento de taxa de administração                                                |        | (1.809)        | (1.747)        |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                                     |        | 188            | (198)          |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa                 |        | (72)           | (33)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                  |        | <b>5.905</b>   | <b>2.901</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                              |        |                |                |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                       | 5.2(a) | -              | (486)          |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).                          | 5.2(a) | -              | 491            |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)                  | 5.2(b) | (87.263)       | (28.104)       |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)                      | 5.2(b) | 67.019         | 19.748         |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs) | 5.2(b) | 4.357          | 5.129          |
| Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                 | 5.2(b) | 6.925          | -              |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)      | 7      | (683)          | (2.050)        |
| IRRF sobre ganho de capital                                                       |        |                | (1)            |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                               |        | <b>(9.645)</b> | <b>(5.273)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                          |        | <b>(3.740)</b> | <b>(2.372)</b> |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>                        |        | <b>3.789</b>   | <b>6.161</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                           | 5.1    | <b>49</b>      | <b>3.789</b>   |

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 7 de novembro de 2012, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 8 de novembro de 2012 e o início de suas atividades em 6 de novembro de 2012. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) aquisição de quaisquer direitos reais ("Direitos Reais"), por exemplo, de propriedade, de superfície, de usufruto, de comissário comprador ou de domínio útil, terrenos ou imóveis em construção, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo ("Imóveis") ou por meio da aquisição, total ou parcial, de quotas representativas do capital social ou ações de emissão de sociedades de propósito específico ("Participações em SPE", e quando em conjunto com Direitos Reais e Imóveis, denominados "Ativos Imobiliários"); e (ii) aquisição de (a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (c) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (e) cotas de outros FII que tenham como política de investimento exclusivamente atividades permitidas ao Fundo; (f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (g) certificados de recebíveis imobiliários; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; e (j) letras imobiliárias garantidas ("Outros Ativos").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

| VVCO11 (XTED11 até outubro de 2022) (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento 2025 | Preço de fechamento 2024 |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Janeiro                                                          | 13,66                    | 13,68                    |
| Fevereiro                                                        | 13,93                    | 13,72                    |
| Março                                                            | 13,88                    | 13,61                    |
| Abril                                                            | 13,87                    | 13,30                    |
| Mai                                                              | 14,18                    | 13,47                    |
| Junho                                                            | 14,43                    | 12,72                    |
| Julho                                                            | 14,00                    | 13,24                    |
| Agosto                                                           | 14,60                    | 13,00                    |
| Setembro                                                         | 14,75                    | 12,85                    |
| Outubro                                                          | 14,84                    | 12,80                    |
| Novembro                                                         | 14,98                    | 13,00                    |
| Dezembro                                                         | 14,99                    | 13,87                    |

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Propriedades para investimentos

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

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

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  - Mínimo de 100 cotistas;
  - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI  
(b) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI  
(c) Itaú Renda Fixa Referenciado DI VIP DI

| 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------|------------|
| -          | 3.647      |
| 49         | 72         |
| 81         | 70         |
| 130        | 3.789      |

(a) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

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

(c) Estão compostos por cotas Itaú Renda Fixa Referenciado DI VIP DI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. O fundo busca proporcionar retorno por meio de aplicações em ativos de taxas de juros e índices de preço.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários  
(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário

| 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------|------------|
| -          | -          |
| 56.100     | 46.294     |
| 56.100     | 46.294     |

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possuía saldo em certificado de recebíveis imobiliários.

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 31 de dezembro de 2024

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

| 31/12/2025                                                                                           |                        |                         |                             |                              |               |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|--------|
| Fundo                                                                                                | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de cotas detidas | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total  |
| V2 RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)                 | Não                    | (5)                     | 257.150                     | 32,04%                       | 90,95         | 23.388 |
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FII - RESPONSABILIDADE LTDA  | Não                    | (5)                     | 17.043                      | 11,03%                       | 496,77        | 8.466  |
| OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA             | Não                    | (3)                     | 45.276                      | 0,17%                        | 114,62        | 5.190  |
| REC MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (**)              | Não                    | (5)                     | 560.000                     | 6,67%                        | 8,60          | 4.816  |
| CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)              | Não                    | (3)                     | 580.000                     | 0,17%                        | 7,75          | 4.495  |
| CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)           | Não                    | (5)                     | 367.448                     | 0,54%                        | 10,89         | 4.002  |
| CAPITÂNIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)                                         | Não                    | (5)                     | 33.420                      | 0,70%                        | 79,75         | 2.665  |
| TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA                  | Não                    | (5)                     | 6.840                       | 0,59%                        | 250,02        | 1.710  |
| VINCI FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA/ | Não                    | (5)                     | 7.800                       | 0,22%                        | 124,68        | 973    |
| XP IDEALZARVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA                   | Não                    | (5)                     | 468                         | 0,47%                        | 811,11        | 379    |
| HECTARE RECEBÍVEIS HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESP LIMITADA                | Não                    | (4)                     | 194                         | 0,02%                        | 80,12         | 16     |
|                                                                                                      |                        |                         |                             |                              |               | 56.100 |
| 31/12/2024                                                                                           |                        |                         |                             |                              |               |        |
| Fundo                                                                                                | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de cotas detidas | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total  |
| V2 RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)                                     | Não                    | (5)                     | 276.847                     | 34%                          | 98,13         | 27.166 |
| V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)                                     | Não                    | (4)                     | 1.077.130                   | 14%                          | 9,20          | 9.910  |
| REC MULTISTRATÉGIA - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA (**)                                            | Não                    | (3)                     | 600.000                     | 7%                           | 9,88          | 5.925  |
| EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                                                       | Não                    | (5)                     | 24.447                      | 5%                           | 133,99        | 3.276  |
| CAPITÂNIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)                                         | Não                    | (5)                     | 154                         | 0%                           | 108,00        | 17     |
|                                                                                                      |                        |                         |                             |                              |               | 46.294 |

Legenda

- (1) Shoppings
- (2) Lajes corporativas
- (3) Híbridos
- (4) Títulos e Val. Mob
- (5) Renda
- (\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
- (\*\*) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

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

V2 RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (\*)

O V2 Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos no setor imobiliário, especialmente em ativos geradores de renda, podendo investir direta ou indiretamente em imóveis comerciais e em ativos financeiros vinculados ao mercado imobiliário. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário com foco na geração de renda recorrente por meio da exploração econômica dos ativos integrantes da carteira, bem como na potencial valorização dos investimentos ao longo do tempo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FII - RESPONSABILIDADE LTDA

O Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico - FII - Responsabilidade Ltda., inscrito no CNPJ 30.682.802/0001-96, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. e gerido pela XP Vista Asset Management Ltda. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados à aquisição, desenvolvimento e exploração de empreendimentos imobiliários logísticos e industriais, especialmente galpões logísticos e centros de distribuição. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário, com foco na valorização dos ativos e na geração de renda decorrente da exploração econômica dos empreendimentos integrantes de sua carteira.

OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Oportunidades Imobiliárias I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio da realização de investimentos no setor imobiliário, podendo adquirir, desenvolver, explorar e alienar ativos imobiliários, bem como investir em participações societárias e outros instrumentos relacionados ao mercado imobiliário, conforme previsto em sua política de investimentos. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário, com foco na valorização dos ativos e na geração de renda decorrente da exploração econômica dos empreendimentos integrantes de sua carteira.

REC MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

O REC Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio da alocação de recursos em diferentes estratégias do mercado imobiliário, podendo investir tanto em ativos imobiliários físicos quanto em ativos financeiros imobiliários, tais como cotas de fundos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e outros instrumentos vinculados ao setor. É destinado a investidores que buscam exposição diversificada ao mercado imobiliário, com foco na geração de renda recorrente e na valorização de capital por meio da gestão ativa da carteira.

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (\*)

O Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos preponderantemente em ativos financeiros imobiliários, especialmente certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e outros instrumentos de crédito relacionados ao setor imobiliário. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado de crédito imobiliário, com foco na geração de renda recorrente e na valorização das cotas por meio da gestão ativa da carteira de ativos financeiros vinculados ao setor imobiliário.

CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (\*)

O Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos em ativos imobiliários urbanos, especialmente imóveis comerciais destinados à locação, tais como lojas, agências, unidades de varejo e outros empreendimentos geradores de renda. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário de renda urbana, com foco na geração de renda recorrente por meio de contratos de locação e na valorização de ativos imobiliários.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)  
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)  
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)  
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Saldo em 31 de dezembro de 2024

|       |
|-------|
| -     |
| 5     |
| 486   |
| (491) |
| -     |

|          |
|----------|
| 39.828   |
| 28.104   |
| (19.748) |
| (976)    |
| (914)    |
| 46.294   |

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

| Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário                   |               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)               | 87.263        |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)                   | (67.019)      |
| Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)             | (6.925)       |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) | (2.081)       |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)   | (1.432)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>                                       | <b>56.100</b> |

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

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

|                                                                                  |         |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>                                           | -       |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)                | 5.129   |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs) | (5.129) |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>                                           | -       |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)                | 4.357   |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs) | (4.357) |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>                                           | -       |

6. Contas a receber e receita de aluguéis

6.1 Contas a receber

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

| Prazo    | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------|------------|------------|
| A vencer | 528        | 424        |
|          | <b>528</b> | <b>424</b> |

6.2 Receitas de aluguéis

|                      | 31/12/2024   | 31/12/2023   |
|----------------------|--------------|--------------|
| Receitas de aluguéis | 7.544        | 5.631        |
|                      | <b>7.544</b> | <b>5.631</b> |

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 7.440 (2024: R\$ 5.516).

7. Propriedades para investimento

| 7.1 Descrição do empreendimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Valor justo em 31/12/2025 | Valor justo em 31/12/2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Edifício Atlântico Offices - localizado na Avenida Rui Barbosa, nº 2.390, Centro, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, e está construído sobre um terreno de 1.600,00 m² objeto das matrículas nsº 38.061 a 38.111 do Registro de Imóveis - 2º Ofício Macaé - Estado do Rio de Janeiro, possuindo área privativa total de - 7.463,71 m².                    | 29.886                    | 29.766                    |
| Edifício Módulo Rebouças - Rua Capote Valente, 39, Sem Complemento, Pinheiros, Sao Paulo/SP, Brasil, 05409-000 Área (m2): 2.802.478 m² objeto das matrículas nsº 98.323, 98.324, 98.325 e 98.326 do 13º Cartório de registro de imóveis da comarca de São Paulo/SP. Nº de unidades: 4                                                                             | 30.837                    | 30.166                    |
| Edifício Iguatemi Alphaville - Itower Alameda Xingu, 350, Alphaville Centro Industrial E Empresarial alphaville, Barueri/SP, Brasil, 06455-030<br>Área (m2): 5.986,56 m² objeto das matrículas nsº 161.223, 161.224, 161.225, 161.226 e 161.227 do 13º Cartório de registro de imóveis da comarca de São Paulo/SP Nº de unidades ou lojas: Direito de propriedade | 15.351                    | 17.303                    |
| Edifício Box 298 - Rua Wisard, 298, Sem Complemento, Vila Madalena, Sao Paulo/SP, Brasil, 05434-000 Área (m2): 2.233.480 m² objeto das matrículas nsº 136.118, 136.119, 136.120 e 13.121 do 10º Cartório de registro de imóveis da comarca de São Paulo/SP Nº de unidades ou lojas: 4 Direito de propriedade                                                      | 17.341                    | 15.265                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>93.415</b>             | <b>92.500</b>             |

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

|                                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>                                       | 89.230        |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) | 2.050         |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento                    | 1.220         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>                                       | <b>92.500</b> |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) | 683           |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento                    | 232           |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>                                       | <b>93.415</b> |

7.3 Avaliação a valor justo

| Empreendimento             | 31/12/2025 |                        |                    |                  |                       |
|----------------------------|------------|------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
|                            | Método     | Percentual de vacância | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
| Edifício Atlântico Offices | (a)        | 0,00%                  | 10 anos            | 11,75% a.a.      | 11,50% a.a.           |
| Edifício Itower            | (a)        | 0,00%                  | 10 anos            | 10,00% a.a.      | 9,75% a.a.            |
| Edifício Módulo Rebouças   | (a)        | 0,00%                  | 10 anos            | 9,50% a.a.       | 9,25% a.a.            |
| Edifício Box 298           | (a)        | 0,00%                  | 10 anos            | 9,75% a.a.       | 9,50% a.a.            |

| Empreendimento             | 31/12/2024 |                        |                    |                  |                       |
|----------------------------|------------|------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
|                            | Método     | Percentual de vacância | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
| Edifício Atlântico Offices | (a)        | 0,00%                  | 10 anos            | 10,75% a.a       | 10,5% a.a             |
| Edifício Itower            | (a)        | 0,00%                  | 10 anos            | 9,00% a.a        | 8,75% a.a             |
| Edifício Módulo Rebouças   | (a)        | 0,00%                  | 10 anos            | 8,50% a.a        | 8,25% a.a             |
| Edifício Box 298           | (a)        | 0,00%                  | 10 anos            | 8,75% a.a        | 8,50% a.a             |

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de outubro de 2025 e 2024, e aprovados pela administração em janeiro de 2026 e 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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

A Binswanger Brasil (“especialistas”) é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira e Normas Técnicas), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

8. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

|                       | 31/12/2025   | 31/12/2024   |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Taxa de administração | 1.816        | 1.755        |
|                       | <b>1.816</b> | <b>1.755</b> |

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a (i) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 20 a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

A remuneração do Gestor está compreendida na taxa de administração, de modo que parcela da taxa de administração é destinada ao pagamento da remuneração do Gestor a título de "Taxa de gestão", equivalente ao percentual de 1,00% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o montante mínimo de R\$ 15, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Além da remuneração que lhe é devida, o Gestor faz jus a uma taxa de performance, apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao final do semestre dia 15 mês do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a Taxa de performance. A taxa de performance é calculada da seguinte forma: O Fundo paga ao Gestor a título de taxa de performance, 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Performance") do que exceder o Yield do IMA-B ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado pro-rata temporis. O valor devido a título de Taxa de Performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e é pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização, liquidação, incorporação ou cisão do Fundo, o que primeiro ocorrer. O 1º período de apuração da Taxa de Performance compreende o período desde o dia em que ocorrer a Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a Taxa de performance até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer. A taxa de performance é calculada conforme fórmula descrita no regulamento do Fundo.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo, nos termos da legislação vigente, distribui aos seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa pode, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 11º dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência, observado que, na Data de Distribuição relativa aos 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

|                                                                              | 31/12/2025     | 31/12/2024      |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                           |                |                 |
| Lucro do exercício                                                           | 6.647          | 7.510           |
| Inadimplência com rendas                                                     | 3              | (5)             |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                      | (232)          | (1.220)         |
| Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)    | -              | (5)             |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs                  | 1.432          | 914             |
| Despesas operacionais não pagas                                              | 21             | (3)             |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b> | <b>7.871</b>   | <b>7.191</b>    |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                | <b>7.871</b>   | <b>7.191</b>    |
| <b>Lucro caixa do exercício</b>                                              | <b>7.871</b>   | <b>7.191</b>    |
| <b>Prejuízo caixa acumulado</b>                                              | <b>(6.650)</b> | <b>(14.521)</b> |

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

| 31/12/2025     |                  | 31/12/2024     |                  |
|----------------|------------------|----------------|------------------|
| R\$            | Quantidade       | R\$            | Quantidade       |
| 257.090        | 9.900.000        | 257.090        | 9.900.000        |
| <b>257.090</b> | <b>9.900.000</b> | <b>257.090</b> | <b>9.900.000</b> |
|                | <b>25,97</b>     |                | <b>25,97</b>     |

Valor por cota (valor expresso em reais)

10.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização. O Administrador pode, considerada a recomendação do Gestor, deliberar por realizar novas emissões das Quotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Quotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 1.072 com valor unitário de R\$ 7,46, totalizando 143.680 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 30 de abril de 2021 e encerrada em 7 de julho de 2021. Em

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 210 com valor unitário de R\$ 7,18, totalizando 29.188 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 6 de dezembro de 2021 e encerrada em 11 de maio de 2022. Em

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 750 com valor unitário de R\$ 6,10, totalizando 122.951 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de setembro de 2022 e encerrada em 1o de novembro de 2022. Em

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 40.322 com valor unitário de R\$ 13,78, totalizando 2.926.180 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 14 de novembro de 2022 e encerrada em 28 de dezembro de

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 61.948 com valor unitário de R\$ 12,68 totalizando 4.885.444 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 1 de setembro de 2023 e encerrada em 06 de outubro de 2023.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não emitiu novas cotas.

10.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

| 31/12/2025      | 31/12/2024      |
|-----------------|-----------------|
| (53.221)        | (53.221)        |
| <b>(53.221)</b> | <b>(53.221)</b> |

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

No os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

10.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

| 31/12/2025   | 31/12/2024   |
|--------------|--------------|
| 8.372        | 8.372        |
| <b>8.372</b> | <b>8.372</b> |

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

10.5 Reserva de contingência

Reserva de contingência

| 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------|------------|
| 36         | 36         |
| <b>36</b>  | <b>36</b>  |

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

11. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

| 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------|------------|
| 6.647      | 7.510      |
| 143.224    | 135.714    |

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Amortizações de cotas de investimentos integralizados

Gastos com colocação de cotas

|   |   |
|---|---|
| - | - |
| - | - |
| - | - |
| - | - |

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (\*)

|       |       |
|-------|-------|
| 4,64% | 5,53% |
|-------|-------|

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



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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

12. Encargos debitados ao Fundo

Despesa de consultoria  
Despesa da avaliação  
Taxa de administração  
Taxa de fiscalização da CVM  
Outras receitas (despesas) operacionais

| 31/12/2025 |            | 31/12/2024 |            |
|------------|------------|------------|------------|
| Valores    | Percentual | Valores    | Percentual |
| 7          | 0,00%      | 12         | 0,01%      |
| 26         | 0,02%      | 30         | 0,02%      |
| 1.816      | 1,26%      | 1.755      | 1,26%      |
| 20         | 0,01%      | 20         | 0,01%      |
| -          | 0,00%      | 128        | 0,09%      |
| 1.869      | 1,29%      | 1.945      | 1,39%      |
|            | 144.498    |            | 139.754    |

Patrimônio líquido médio do exercício

13. Tributação

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

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

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

14. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo vem respondendo a processo que, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, foi avaliado com probabilidade de perda possível. O valor envolvido neste processo em risco para o Fundo monta a R\$ 15 (2024 - R\$ 15).

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas nsº 5.1, 5.2, 8, 12 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa  
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - Fils  
Propriedades para investimento

Total do ativo

| 31/12/2025 |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total   |
| -          | 49      | -       | 49      |
| 55.127     | 973     | -       | 56.100  |
| -          | -       | 93.415  | 93.415  |
| 55.127     | 1.022   | 93.415  | 149.564 |

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa  
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - Fils  
Propriedades para investimento

Total do ativo

| 31/12/2024 |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total   |
| -          | 3.789   | -       | 3.789   |
| 40.369     | 5.925   | -       | 46.294  |
| -          | -       | 92.500  | 92.500  |
| 40.369     | 9.714   | 92.500  | 142.583 |

As demonstrações das variações de saldos das Cotas de Fundo de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento imobiliário e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

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

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

18.3 Em 04 de junho de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitadaa" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

19. Eventos subsequentes

Em 22 de janeiro de 2026, por meio de Fato Relevante, o V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada informou que recebeu pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária encaminhado por cotista detentor de aproximadamente 53,78% das cotas emitidas do Fundo. A Administradora esclareceu que verificou os poderes dos representantes dos cotistas solicitantes e que estes estão devidamente representados, bem como informou que analisará o teor da solicitação e, se entender pertinente, realizará a convocação da assembleia no prazo máximo de 30 dias, conforme a regulamentação aplicável. O pedido de convocação propõe deliberar sobre: (i) a redução da taxa de gestão devida à V2 Investimentos Ltda. para 0,5% ao ano; (ii) a alteração da metodologia de cálculo da taxa de performance, que passaria a ser uma comissão incidente sobre a venda de ativos do Fundo, correspondente a 2,00% no primeiro ano, 1,00% no segundo ano e 0,50% a partir do terceiro ano, sobre o valor efetivamente recebido; (iii) a pré-aprovação para amortização total de recursos financeiros e/ou cotas de fundos imobiliários decorrentes da venda de ativos; (iv) a pré-aprovação para amortização de cotas sempre que a reserva de caixa do Fundo ultrapassar R\$ 2.000, com distribuição do excedente aos cotistas; e (v) a definição de que os custos relacionados à convocação e realização da assembleia serão suportados pelo Fundo.

Em 16 de março de 2024 foi iniciado o Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas a qual tem por objeto:

- Aprovar a alteração do Anexo I ao Regulamento, de forma que passe a vigorar na forma do Anexo A à presente Consulta Formal, contemplando:
    - a) A inclusão de novo item 7.2 e alteração da redação do item 7.3 (antigo 7.2) no Capítulo 7 – Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe,
    - b) A alteração do item 8.5 do Anexo I ao Regulamento a fim de incluir o subitem (iii),
    - c) A redução da Taxa de Gestão devida pela Classe, definida no item 10.1 do Anexo I ao Regulamento,
    - d) A exclusão da Taxa de Performance e a inclusão de remuneração adicional a ser paga pela Classe ao Gestor no item 10.2 do Anexo I ao Regulamento.
- Os Cotistas poderão se manifestar com relação as matérias até 31 de março de 2026.

Mayara Lopes  
Contadora  
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*