

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (24.796.967/0001-90)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

**LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

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

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Estoque de imóveis acabados

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos em imóveis de imóveis acabados, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido no montante de R\$ 24.488 mil, que representava 78,94% do seu patrimônio líquido. A existência e a mensuração dos imóveis acabados foram consideradas o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor líquido dos imóveis em estoque, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação da existência dos imóveis para a venda, via matrículas, realizamos análise do valor recuperável dos imóveis para verificar o menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6.1 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração dos imóveis destinados à venda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração dos imóveis destinados à venda são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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



Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

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

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 período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador
CRC SP-207135/O

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (24.796.967/0001-90)
 (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
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	2,978	9.60%	6,158	9.91%
Estoques					
Imóveis acabados	6.1	24,488	78.94%	58,140	93.61%
Adiantamentos a fornecedores		1,187	3.83%	1,187	1.91%
Valores a receber - venda de imóveis	6.2	2,518	8.12%	-	0.00%
Outros créditos		217	0.70%	11	0.02%
		31,388	101.18%	65,496	105.46%
Total do ativo		31,388	101.18%	65,496	105.46%
Passivo					
	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Impostos e contribuições a recolher		-	0.00%	63	0.10%
Provisões e contas a pagar	17.3	304	0.98%	3,325	5.35%
Cotas a amortizar		63	0.20%	-	0.00%
		367	1.18%	3,388	5.46%
Total do passivo		367	1.18%	3,388	5.46%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	217,427	700.90%	217,427	350.08%
Amortização de cotas de investimento integralizadas	9.3	(154,134)	-496.87%	(124,472)	-200.41%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(1,965)	-6.33%	(1,965)	-3.16%
Prejuízos acumulados		(30,307)	-97.70%	(28,882)	-46.50%
Total do patrimônio líquido		31,021	100.00%	62,108	100.00%
Total do passivo e patrimônio líquido		31,388	101.18%	65,496	105.46%

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

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (24.796.967/0001-90)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados 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
Imóveis em estoque			
Receitas de venda de imóveis	6.2	34,479	2,053
Custo dos imóveis vendidos	6.2	(33,552)	-
Despesa de comissão de vendas de imóveis vendidos		(533)	(1,911)
Provisão para ajuste ao valor de realização	6.2	(173)	(551)
Despesas com água, energia e gás		(1,577)	(2,700)
Resultado líquido de imóveis em estoque		(1,356)	(3,109)
Outros ativos financeiros			
Receita com operações compromissadas		621	1,190
		621	1,190
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	11	(6)	(268)
Despesas de auditoria	11	(213)	(37)
Despesas de emolumentos e cartórios	11	(16)	-
Taxa de administração	7	(191)	(247)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(23)	-
Outras despesas operacionais	11	(241)	(830)
		(690)	(1,382)
Prejuízo líquido do exercício	8	(1,425)	(3,301)
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	665,000	665,000
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$		(2.14)	(4.96)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		46.65	93.40

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

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (24.796.967/0001-90)
(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 investimentos integralizadas	Cotas de investimentos amortizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		217,427	(55,790)	(1,965)	(25,581)	134,091
Amortização de cotas de investimento integralizadas	9.3	-	(68,682)	-	-	(68,682)
Prejuízo líquido do exercício	8	-	-	-	(3,301)	(3,301)
Em 31 de dezembro de 2024		217,427	(124,472)	(1,965)	(28,882)	62,108
Amortização de cotas de investimento integralizadas	9.3	-	(29,662)	-	-	(29,662)
Prejuízo líquido do exercício	8	-	-	-	(1,425)	(1,425)
Em 31 de dezembro de 2025		217,427	(154,134)	(1,965)	(30,307)	31,021

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

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (24.796.967/0001-90)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas		621	1,190
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(1,577)	-
Pagamento de taxa de administração		(190)	(24)
Pagamento (compensação) de IR		(140)	(359)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(4,120)	536
Caixa líquido das atividades operacionais		(5,406)	1,343
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de imóveis destinados a venda	6.2	31,888	69,428
Adiantamento de venda de imóveis		-	(320)
Caixa líquido das atividades de investimento		31,888	69,108
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas integralizadas	9.3	(29,662)	(68,682)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(29,662)	(68,682)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(3,180)	1,769
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		6,158	4,389
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	2,978	6,158

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

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (24.796.967/0001-90)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O LOFT II 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 LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 26 de abril de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e teve o início de suas atividades na data de 27 de setembro de 2018. O Fundo é destinado a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, por meio da aplicação de recursos, preponderantemente na aquisição de imóveis residenciais e de direitos reais sobre imóveis, direta ou indiretamente, inclusive por meio da aquisição de unidades imobiliárias prontas que atendam aos critérios de elegibilidade definidos no Regulamento, com o intuito de implementar benfeitorias visando à sua valorização para posterior alienação, diretamente ou por meio de sociedades imobiliárias. A Classe poderá, ainda, realizar oportunidades de locação, bem como investir em outros ativos financeiros, nos termos e limites previstos no Regulamento e na Resolução CVM 175. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade ou liquidez por parte do Fundo ou de seus prestadores de serviços essenciais.

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.

As cotas do Fundo podem ser admitidas à negociação em mercado organizado administrado pela B3. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve registro de negociação das cotas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 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 período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

• Ativos financeiros 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.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Estoque de imóveis acabados

Os estoques estão demonstradas pelo seu respectivo valor de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição e benfeitorias ao imóvel, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão da não recuperação do valor do imóvel, quando este for inferior ao valor de aquisição. O Administrador avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade da não recuperação dos valores do imóvel registrados em estoques.

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 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".

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (24.796.967/0001-90)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3.1, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 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.

4.1.7 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).

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FIL, 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.

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (24.796.967/0001-90)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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 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.

4.2.7 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 natureza não imobiliária

	31/12/2025	31/12/2024
Operações compromissadas	2,978	6,158
	2,978	6,158

Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a letras financeiras do tesouro (LFT). São operações com compromisso de revenda em 02/01/2026 e 02/01/2025, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

6. Imóveis em estoque

6.1 Descrição dos empreendimentos	Valor 31/12/2025	Valor 31/12/2024
Rua Professor Abelardo Lôbo, 74 - 401 - Área 146 m²	2,037	2,037
Rua General Tasso Fragoso, 16 - 501 - Área 155 m²	-	2,035
Rua Itacema, 85 - 41 - Área 190 m²	1,723	1,723
Rua Itacema, 366 - 21 - Área 145 m²	1,614	1,614
Rua Luminarias - 274 - 21 - Área 170 m²	1,566	1,566
Rua Marquês de Sao Vicente, 226 - 101 - Área 124 m²	-	1,523
Alameda dos Tupiniquins 167 - 1 - Área 150 m²	1,387	1,387
Rua Professor Gastao Bahiana 615 - 803 - Área 119 m²	-	1,336
Rua Agostinho Rodrigues Filho 410 - 61 - Área 153 m²	1,309	1,309
Rua Bela Cintra, 1332 - 111 - Área 134 m²	1,243	1,243
Rua Jardim Botânico, 192 - 602 - Área 95 m²	-	1,221
Rua Maria Figueiredo, 502 - 101 - Área 161 m²	-	1,100
Rua Barata Ribeiro 280 - 802 - Área 119 m²	1,089	1,089
Rua Major Rubens Vaz, 702 - 205 - Área 82 m²	-	1,093
Rua Tabapuã, 281 - 112 - Área 125 m²	1,110	1,110
Rua Dias Da Rocha 86 - 201 - Área 98 m²	940	1,040
Rua Inhangá 7 - 302 - Área 105 m²	-	900
Alameda Lorena, 706 - 32 - Área 135 m²	-	1,062
Avenida N. Sra. de Copacabana 1039 - 602 - Área 140 m²	1,056	1,056
Rua Tabapua, 281 - 52 - Área 122 m²	-	1,045
Rua Pedroso Alvarenga, 86 - 43 - Área 107 m²	-	980
Rua Inhambu, 532 - 62 - Área 114 m²	-	1,045
Rua Ministro Armando de Alencar 16 - 203 - Área 79 m²	1,029	1,029
Rua Pedroso Alvarenga 660 - 111 - Área 90 m²	0	1,023
Rua Macedo Sobrinho, 46 - 104 - Área 97 m²	1,020	1,020
Avenida Juriti, 558 - 71 - Área 126 m²	-	1,002
Rua Barata Ribeiro 532 - 702 - Privilegio - Área 126 m²	-	1,000
Rua Tabapua, 542 - 601 - Área 96 m²	971	971
Rua Barata Ribeiro 83 - 1201 - Área 106 m²	931	931
Rua Viúva Lacerda 249 - 107 Bloco 2 - Área 93 m²	957	957
Rua Assunção 71 - 301 - Área 118 m²	948	948
Rua Pedroso Alvarenga, 86 - 41 - Área 106 m²	-	933
Rua Capitao Pinto Ferreira, 62 - 23 - Área 110 m²	-	902
Avenida Eptácio Pessoa 2566 - 601 - Área 71 m²	-	883
Rua Lisboa, 403 - 54 - Área 103 m²	-	753
Avenida Epitacio Pessoa, 2566 - 608 - Área 72 m²	865	865
Rua General Goes Monteiro 08 - Área 94 m²	-	840
Alameda dos Aicás, 590 - 64 - Área 82 m²	-	810
Rua Borges Lagoa, 1246 - 32 - Área 112 m²	-	814
Rua do Catete, 129 - 208 - Área 71 m²	-	812
Rua Voluntários da Pátria, 389 - 301 - Área 101 m²	790	790
Rua Coelho Neto 82 - 604 - Área 85 m²	797	797
Rua dos Democratas 799 - Área 140 m²	-	769
Rua Barata Ribeiro 687 - 101 - Área 104 m²	-	756
Avenida Nove de Julho, 2976 - 81 - Área 70 m²	-	752
Rua Marques de Olinda 78 - 302 - Área 87 m²	-	728
Rua Maestro Francisco Braga, 181 - 103 - Área 65 m²	-	731

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (24.796.967/0001-90)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Rua Henrique Oswald, 140 - 108 - Área 100 m²	-	725
Rua Guilherme Barbosa de Melo, 84 - 94 - Área 93 m²	-	722
Rua João Moura, 1391 - 52 - Área 72 m²	-	605
Avenida Nove de Julho, 3183 - 72 - Área 68 m²	-	601
Rua Guarará, 100 - 13 - Área 71 m²	-	599
Rua Doutor Jesuíno Maciel, 1616 - 11 - Área 70 m²	-	458
Avenida Fagundes Filho 1097 - 41B - Área 66 m²	-	442
Rua Inhambu, 1325 - 103 - Área 52 m²	-	438
Rua Monte Aprazível, 109 - 16 - Área 35 m²	432	432
Rua Monte Aprazível, 109 - 14 - Área 35 m²	-	411
Rua Joel Carlos Borges, 60 - 806 - Área 48 m²	-	390
Rua Joel Carlos Borges, 60 - 808 - Área 48 m²	-	390
Alameda dos Guaios 479 - Área 61 m²	-	390
Rua Major Diogo 633 - 61 - Área 64 m²	339	339
Rua Doutor Dolzani, 208 - 73 - Área 39 m²	335	335
Rua Clelia, 683 - 306 - Área 47 m²	-	325
Rua Almirante Marques Leao, 267 - 0031 - Área 38 m²	-	208
	24,488	58,140

Os imóveis acabados estão registrados pelo seu custo de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, corretagens e honorários advocatícios, e ajustados por seu valor de realização líquido, quando aplicável. A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoque.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a base para determinação do valor de realização dos imóveis em estoque foi através de estudo de impairment elaborado pelo consultor imobiliário do Fundo, a Loft Brasil Tecnologia Ltda., que possui qualificação e experiência na atuação do mercado de compra e venda de imóveis no Brasil, provendo plataforma digital para compradores e vendedores do setor. O método de avaliação utilizado consiste em pesquisas de mercado por preços correntes praticados por ativos semelhantes, na mesma região e condição de venda similar.

6.2 A movimentação ocorrida na conta estoques - imóveis acabados:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	128,119
Venda de imóveis destinados a venda	(69,428)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(551)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	58,140
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(33,552)
Valores a receber - venda de imóveis	(2,518)
Provisão para ajuste ao valor de realização	(173)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	34,479
Venda de imóveis destinados a venda	(31,888)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	24,488

7. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	191	247
	191	247

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º 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, observada a remuneração mínima mensal 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.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no décimo terceiro dia útil do mês subsequente ao do recebimento da receita. Em caso de distribuição mensal, eventual saldo de resultado porventura não distribuído como antecipação será pago até o último dia útil dos meses de setembro e março, após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo líquido do exercício	(1,425)	(3,301)
Receitas/Despesas operacionais não pagas/recebidas	95	(2,440)
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(1,330)	(5,741)

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

31/12/2025		31/12/2025	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
665,000	217,427	665,000	217,427
665,000	217,427	665,000	217,427
	326.96		326.96

Valor por cota (valor expresso em reais)

9.2 Emissão de novas cotas

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do Administrador no caso de Cotas Subclasse D, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas (i) até o valor total de emissão de R\$ 600 para novas emissões de Cotas Subclasse, para novas emissões de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B, isoladamente ou em conjunto, em qualquer caso assegurado o direito de preferência aos investidores que sejam Cotistas na data assim indicada no ato de aprovação da nova emissão e (ii) até o valor total de emissão de R\$600 para novas emissões de Cotas Subclasse D, em qualquer caso assegurado o direito de preferência aos investidores que sejam Cotistas D na data assim indicada no ato de aprovação da nova emissão, de acordo com as regras abaixo previstas.

Fundo realizou sua primeira oferta pública com esforços restritos, conforme formulário de encerramento protocolado na CVM em 21 de julho de 2020. A oferta foi primária, referente à 1ª emissão, classe Sênior, iniciada em 9 de junho de 2020 e encerrada em 15 de julho de 2020, totalizando a colocação de 2.000 de cotas ao preço unitário de R\$ 100 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 200.000.

Em 29 de julho de 2020, a Administradora aprovou a 2ª emissão de Cotas Classe E no montante de R\$ 200.000, representado por 2.000 de cotas com valor nominal unitário de R\$ 100 (cem reais). As Cotas E possuem prazo indeterminado, e são subordinadas às Cotas A, B, C e D.

Em 22 de março de 2021, a Administradora aprovou a 1ª emissão de Cotas Classe B, a ser realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476. A emissão poderia alcançar até R\$ 300.000, representada por até 3.000 de cotas ao preço unitário de R\$ 100 (cem reais) sendo admitida distribuição parcial desde que observado o montante mínimo de R\$ 200.000.

Em 26 de abril de 2024, a Administradora declarou que 665.000 cotas da Classe D foram objeto de oferta pública, emitidas nos termos da regulamentação aplicável à época , consolidando a estrutura multiclasses do Fundo.

No exercício de 31 de dezembro de 2025 não houve emissão de cotas.

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (24.796.967/0001-90)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

9.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimento integralizadas

31/12/2025	31/12/2024
154,134	124,472
154,134	124,472

De acordo com o regulamento vigente, a amortização de cotas poderá ser realizada durante a vigência do Fundo, observados os procedimentos operacionais aplicáveis e a estrutura de subordinação entre subclasses. As Cotas Subclasse A e Subclasse B possuem prioridade no pagamento de rendimentos e amortização em relação às Cotas Subclasse D, as quais somente poderão ser amortizadas após a amortização integral das subclasses prioritárias. As cotas de uma mesma subclasse conferem direitos idênticos e serão automaticamente liquidadas quando de sua amortização integral. A partir de 1º de agosto de 2023 até o término do prazo das Cotas Subclasse A ou Subclasse B, o que ocorrer por último, os recursos provenientes das alienações deverão ser prioritariamente destinados à amortização das cotas, observada a Razão de Subordinação Mínima prevista no Regulamento. Por se tratar de condomínio fechado, não há resgate a pedido do cotista, sendo a devolução de recursos realizada exclusivamente por meio de amortizações ou na liquidação do Fundo.

No exercício de 31 de dezembro de 2025 foi amortizado R\$29.662 (2024 - R\$68.682).

9.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025	31/12/2024
1,965	1,965
1,965	1,965

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

9.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias do (s) Ativos, 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 aos Ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No exercício de 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência

10. Retorno sobre patrimônio líquido

Prejuízo líquido do exercício
Patrimônio líquido inicial

31/12/2025	31/12/2024
(1,425)	(3,301)
62,108	134,091

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas
Amortização de cotas de investimento integralizadas
Gastos com colocação de cotas

-	-
(29,662)	(68,682)
-	-

Total das adições/deduções

(29,662)	(68,682)
----------	----------

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

-4.39%	-5.05%
--------	--------

(*) 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.

11. Encargos debitados ao Fundo

Despesa de consultoria
Taxa de administração e gestão
Outras despesas operacionais

31/12/2025		31/12/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
6	0.01%	268	0.28%
191	0.45%	247	0.26%
241	0.57%	830	0.87%
438	1.03%	1,345	1.41%
42,450		95,585	

Patrimônio líquido médio do exercício

12. 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.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 10.

16. 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

Total do ativo

31/12/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	2,978	-	2,978
-	2,978	-	2,978

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	6,158	-	6,158
-	6,158	-	6,158

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa

Total do ativo

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 6 (Imóveis em estoque).

LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (24.796.967/0001-90)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

17.	Outras informações		
17.1	Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.		
17.2	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.		
17.3	Provisões e contas a pagar		
		31/12/2025	31/12/2024
	Auditoria externa	94	-
	Taxa de administração	16	15
	Adiantamento por aquisição de imóveis	-	3,252
	Outros valores a pagar	194	58
		304	3,325
17.4	Em 10 de junho de 2025, por meio dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o seu Regulamento às disposições da parte geral e do 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 operar como fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as seguintes premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, restou aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passou 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). Ademais, a denominação do Fundo passou a ser "LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada", sendo a nova classe denominada "Classe Única de Cotas do LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada". 1.2. Foi igualmente aprovada a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, nos termos previstos na Resolução nº 175, bem como no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência", constante do Anexo I do Novo Regulamento. O Regulamento do Fundo foi devidamente atualizado para refletir as alterações acima descritas, sem a necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável. Ressalta-se que tais modificações não implicaram alterações na política de investimento, na estrutura de remuneração ou nos direitos econômicos do Fundo, permanecendo integralmente preservadas as demais disposições anteriormente estabelecidas.		
17.5	Em 18 de agosto de 2025, por meio de divulgação de Fato Relevante, o Fundo promoveu a amortização total das Subclasses A e B, com a consequente liquidação integral dessas subclasses. O comunicado não informou, naquele momento, o valor total da amortização nem o valor por cota, tendo sido estabelecido que tais valores seriam divulgados posteriormente, conforme cronograma constante do próprio Fato Relevante.		
18.	Eventos subsequentes		
Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.			

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *