



**Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade
Limitada** (anteriormente denominado Banestes Recebíveis
Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 22.219.335/0001-38

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.)

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2025 e de 2024

com Relatório dos Auditores Independentes

**Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
- FII - Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado Banestes
Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 22.219.335/0001-38

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	8
Demonstrações do resultado.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 22.219.335/0001-38

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 **Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Ênfases

Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 9, referente ao valor distribuído pelo Fundo, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, em que o valor distribuído foi superior ao montante do lucro contábil do exercício, adicionado aos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Ênfases--Continuação

Realização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Operações com compromisso de recompra – CRI que juntas totalizam R\$ 493.695 mil, que representam 93,24% do patrimônio líquido do Fundo. Devido ao risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Nossa opinião não está modificada a cerca deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada 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 esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários e Operações com compromisso de recompra – CRI que juntas totalizam R\$ 493.695 mil, correspondente a 93,24% do patrimônio líquido do Fundo. Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Obtenção por amostragem dos ativos, de seus termos de securitização no site dos agentes emissores, verificação da existência de garantias, taxas acordadas e vencimento dos ativos;
- Recálculo da precificação dos CRIs;
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; e

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários--Continuação

- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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 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 mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- 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;
- Obtivemos 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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, determinamos 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, 23 de março de 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Caixas e equivalentes de caixa		28.674	8,03%	23.907	207,18%
Disponibilidades		-	2,61%	-	202,67%
Depósitos a vista	4	-	0,00%	-	0,00%
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		28.674	5,42%	23.907	4,51%
Cotas de fundo de renda fixa	4	28.674	5,42%	23.907	4,51%
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		508.409	96,02%	503.854	95,12%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.1.1	479.883	90,63%	469.110	88,57%
Operações com compromisso de recompra - CRI	5.1	13.812	2,61%	17.972	3,39%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1.2	14.714	2,78%	16.772	3,17%
Outros créditos		342	0,06%	10.109	1,91%
Outros valores a receber		342	0,06%	10.109	1,91%
Total do ativo		537.425	104,11%	537.870	304,22%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Rendimentos a distribuir	9	5.730	1,08%	4.903	0,93%
Taxa de administração e gestão	16	357	0,07%	309	0,06%
Auditoria e custódia		26	0,00%	23	0,00%
Negociação e intermediação de valores		1.831	0,35%	2.959	0,56%
		7.944	1,50%	8.194	1,55%
Total do passivo		7.944	1,50%	8.194	1,55%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		653.076	123,34%	653.076	123,30%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(433.561)	(81,88%)	(369.668)	-69,79%
Reserva de lucros		309.966	58,54%	246.268	46,49%
Total do patrimônio líquido	10.2	529.481	100,00%	529.676	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		537.425	101,50%	537.870	101,55%

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

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1.1	(6.947)	29.491
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.a	-	-
Valorização/(desvalorização) ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1.1	70.771	(40.743)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.1.2	2.712	3.256
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.1.2	(2.058)	(9.591)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.1.2	-	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		64.478	(17.587)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	2.448	4.656
Receitas de operações compromissadas	4	1.856	773
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(500)	(1.062)
		3.804	4.367
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	(88)	-
Despesas de auditoria e custódia	12	(161)	(156)
Taxa de administração e gestão	8 e 12	(4.003)	(4.290)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(40)	(40)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(292)	(57)
		(4.584)	(4.543)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		63.698	(17.763)
Quantidade de cotas em circulação	10.2	6.257.873	6.257.873
Lucro por cota - R\$		10,18	(2,84)
Valor patrimonial da cota - R\$	10.2	84,61	84,64

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

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

(Em milhares de reais)

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
<u>Em 31 de dezembro de 2023</u>		<u>653.076</u>	<u>(311.545)</u>	<u>264.031</u>	<u>605.562</u>
Resultado do exercício		-	-	(17.763)	(17.763)
Distribuição de rendimentos	9	-	(58.123)	-	(58.123)
<u>Em 31 de dezembro de 2024</u>	10.2	<u>653.076</u>	<u>(369.668)</u>	<u>246.268</u>	<u>529.676</u>
Resultado do exercício		-	-	63.698	63.698
Distribuição de rendimentos	9	-	(63.893)	-	(63.893)
<u>Em 31 de dezembro de 2025</u>	10.2	<u>653.076</u>	<u>(433.561)</u>	<u>309.966</u>	<u>529.481</u>

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

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	2.448	4.656
Receitas de operações compromissadas		
Pagamento de despesas de consultoria	(88)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(158)	(157)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(3.955)	(4.326)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(500)	(1.062)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(40)	(40)
Outros pagamentos operacionais	(292)	(57)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(2.585)	(986)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
(Aplicação) resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(52.805)	(72.615)
Recebimento de amortizações, juros e correção monetária de CRI	114.495	129.820
Operações com compromisso de recompra - CRI	6.016	(17.199)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	2.712	3.256
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	70.418	43.262
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamentos rendimentos aos cotistas	(63.066)	(58.109)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(63.066)	(58.109)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.767	(15.833)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	23.907	39.740
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	28.674	23.907
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.767	(15.833)
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro / (Prejuízo) líquido dos exercícios	63.698	(17.763)
Resultado certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(63.824)	11.252
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(654)	6.335
Resultado com operações compromissadas	(1.856)	(773)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	51	(37)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(2.585)	(986)

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

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”)**, anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII, é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu regulamento, pelas Instruções da CVM 175/22 pela instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única (“Classe”).

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como público-alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em ativos alvo e em ativos de liquidez buscando proporcionar aos cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à rentabilidade alvo.

O Fundo deverá observar os limites de concentração por modalidade de ativo alvo e por emissor previstos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas nos Parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do anexo normativo III da Resolução CVM nº 175, alterações posteriores ou outra norma que vier regulamentar o tema.

Adicionalmente aos requisitos acima as aquisições e alienações dos ativos alvo ou ativos de liquidez para compor a carteira do Fundo deverão respeitar os seguintes requisitos específicos:

- (i) o Fundo poderá adquirir CRI de qualquer classe (sênior, subordinada e etc.), desde que (a) o CRI ou seus obrigados ou coobrigados pela liquidação financeira dos créditos imobiliários lastro do CRI tenham rating igual ou superior a “A-” ou equivalente, das agências internacionais e nacionais avaliadoras de risco, dentre aquelas de maior projeção; ou (b) 100% (cem por cento) do saldo devedor dos créditos imobiliários vinculados ao respectivo CRI sejam garantidos por garantia real, imobiliária ou não;
- (ii) somente poderão ser adquiridas LCI ou LH que tenham emissor com rating igual ou superior a “A-” ou equivalente, das agências internacionais e nacionais avaliadoras de risco, dentre aquelas de maior projeção; e
- (iii) as debêntures e/ou os outros títulos e valores mobiliários a serem adquiridas pelo Fundo deverão: (a) o emissor ou seus obrigados ou coobrigados pela liquidação financeira dos créditos lastro do ativo ter rating igual ou superior “A-” ou equivalente, das agências internacionais e nacionais avaliadoras de risco, dentre aquelas de maior projeção; ou (b) ter 100% (cem por cento) do saldo devedor garantido por garantia real, imobiliária ou não.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo não realizará investimento em imóveis ou em outros direitos reais sobre bens imóveis, bem como em ações ou quotas de sociedades empresárias, ou outros ativos financeiros que não os descritos na Política de Investimento.

A gestão de riscos do administrador tem suas políticas aderentes as melhores 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 7.

O Fundo é administrada pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e os serviços de gestão competem à Banestes Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código BCRI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2025 com o valor de R\$ 69,00 (sessenta e nove reais) e em 29 de dezembro de 2024 com o valor de R\$ 59,53 (cinquenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

Mês	31/12/2025	31/12/2024
Janeiro	59,89	75,45
Fevereiro	62,49	76,00
Março	68,29	74,55
Abril	68,53	69,95
Maiο	68,30	69,39
Junho	66,34	67,19
Julho	65,05	66,93
Agosto	64,94	70,30
Setembro	63,82	67,80
Outubro	64,00	64,74
Novembro	65,18	62,81
Dezembro	69,00	59,53

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Resolução CVM 175/22 e Instrução CVM no 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos podem vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 23 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. 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.

3.3. Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento.

Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Caixa e equivalente de caixa: saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de operações compromissadas.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

3.4. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos 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, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. 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

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.

3.5. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O administrador 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 do administrador, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 nas notas 3 (c) e 3 (d) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

Os lançamentos em rubricas contábeis de passivo e ativo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

4. Caixas e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e DE 2024, o saldo da conta "Disponibilidades" está representado por contas correntes na BRL Trust DTVM S/A, operações compromissadas e aplicações financeiras.

Descrição	Administradora	31/12/2025		31/12/2024	
		Saldo	%PL	Saldo	%PL
Depósitos a vista	-	-	-	-	-
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (i)	Itaú Unibanco	28.674	5,42%	23.907	4,51%
		28.674	5,42%	23.907	4,51%

- (i) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), CNPJ: 06.175.696/0001-73, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02/07/2004 e destina-se ao público em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como "renda fixa", as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 2.448 (em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 4.656), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

5.1. Operações com recompra em CRI

O Fundo adquiriu no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, com compromisso de recompra de certificados de recebíveis imobiliários classificados conforme abaixo:

Ativo	Emissor	Vencimentos	Retorno	Quantidade	Saldo contábil
CRI_23F2910405	True Securitizadora S.A.	20/07/2026	23/03/2026	12.948	13.812
Total				12.948	13.812

O Fundo adquiriu no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, com compromisso de recompra de certificados de recebíveis imobiliários classificados conforme abaixo:

Ativo	Emissor	Vencimentos	Retorno	Quantidade	Saldo contábil
CRI_23F2910405	True Securitizadora S.A.	20/07/2026	02/04/2025	1.499	1.529
CRI_23F2910405	True Securitizadora S.A.	20/07/2026	02/04/2025	16.111	16.443
Total				17.610	17.972

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, as movimentações em operações com compromisso de recompra estão assim representadas:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	17.972	-
Recompra de operação compromissada	31.781	52.510
Venda de operação compromissada	(37.797)	(35.311)
Resultado com compromissada	1.856	773
Saldo final	13.812	17.972

5.2. De natureza imobiliária

- a) Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs
- b) Cotas de fundos de investimentos imobiliário – FIIs

5.2.1. Certificado de recebíveis imobiliários

Os Certificados de recebíveis imobiliários classificados como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025

Emissor	Lastro	Agência de rating	Rating	Garantias	Emissão/série	Data de vencimento	Remuneração	Saldo contábil
Habitasec Securitizadora S/A	Shopping	-	-	(a),(c),(h),(z),	1ª/32ª	05/12/2035	IPCA+6,00%	922
Habitasec Securitizadora S/A	Shopping	-	-	(a),(c),(h),(z),	1ª/32ª	05/12/2035	IPCA+6,00%	6.915
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	2.746
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	2.746
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	305
Habitasec Securitizadora S/A	Loteamento	-	-	(d),(e),(o)	1ª/62ª	12/06/2033	IPCA+10,00%	6.866
True Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c),(e),(g),(h)	1ª/22ª	07/12/2027	IPCA+9,67%	2.053
True Securitizadora S/A	Loteamento	-	-	(c),(h)	1ª/83ª	16/07/2031	IGP-M+11,00%	6.272
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	SR	AA-	(h)	1ª/52ª	18/08/2031	IPCA+11,00%	3.874
True Securitizadora S/A	Residencial	-	-	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,50%	571
True Securitizadora S/A	Residencial	-	-	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,500%	381
Riza Sec	Corporativo	Fitch	A-	(e),(q)	1ª/31ª	15/02/2029	100,00% DI+1,70%	179
Riza Sec	Corporativo	Fitch	A-	(e),(q)	1ª/31ª	15/02/2029	100,00% DI+1,70%	1.615
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6,00%	25
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6,00%	3.538
Virgosec	Residencial	-	-	(c), (j), (m)	4ª/45ª	30/08/2027	IPCA+12,00%	4.249
Riza Sec	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	586
Riza Sec	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	2.130
Riza Sec	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	1.995
Riza Sec	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00 %	6.188
Riza Sec	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/48ª	18/09/2029	100,00% DI+3,00%	1.330
Rb Sec Cia de Securitizacao	Corporativo	-	-	(c),(h),(l)	1ª/219ª	24/10/2029	100,00% DI+3,00%	2.455
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(p)	1ª/162ª	25/10/2029	IPCA+7,67%	6.574
Planeta Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(h)	4ª/130ª	24/11/2031	100,00% DI+3,50%	10.324
True Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(m)	1ª/282ª	30/11/2034	IPCA+4,90%	32.191
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	1ª/23ª	15/06/2040	IPCA+6,60%	1.814

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Lastro	Agência de rating	Rating	Garantias	Emissão/série	Data de vencimento	Remuneração	Saldo contábil
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,90%	108
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,90%	1.205
Opea Securitizadora	Corporativo	-	-	(c)	1ª/275ª	17/03/2031	IPCA+7,00%	8.007
Forte Securitizadora S.A.	Shopping	-	-	(a),(e)	1ª/438ª	22/10/2040	IPCA+8,00%	9.214
Riza Sec	Corporativo	-	-	(c),(h)	4ª/152ª	15/12/2032	IPCA+7,00%	15.762
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	16/12/2027	IPCA+8,56%	107
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	16/12/2027	IPCA+8,56%	9.181
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	16/12/2027	IPCA+8,56%	3.737
Riza Sec	Corporativo	Fitch	AA	(c)	4ª/203ª	15/04/2036	IPCA+5,00%	18.813
True Securitizadora S/A	Corporativo	S&P	AAA	N/A	1ª/371ª	17/04/2028	IPCA+4,844%	35.965
Riza Sec	Corporativo	-	-	(c), (e), (j), (m)	4ª/301ª	22/09/2031	IPCA+7,00%	16.795
Riza Sec	Corporativo	-	-	(c), (e), (j), (m)	4ª/302ª	20/08/2026	IPCA+5,50%	2.544
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(a), (g), (l), (z)	1ª/575ª	20/07/2030	IPCA+9,50%	9.466
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(a), (g), (l), (z)	1ª/576ª	20/07/2030	IPCA+9,50%	825
Rb Sec Cia de Securitizacao	Corporativo	-	-	(e),	1ª/371ª	22/07/2027	IPCA+8,00%	5.257
Riza Sec	Corporativo	-	-	(b),	4ª/331ª	16/08/2027	IPCA+7,359%	4.311
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(b), (c), (g), (h), (l), (u)	1ª/606ª	20/12/2031	IPCA+9,50%	17.119
Rb Sec Cia de Securitizacao	Corporativo	-	-	(c), (e), (g), (j)	1ª/378ª	26/08/2026	IPCA+7,00%	956
Rb Sec Cia de Securitizacao	Corporativo	-	-	(c), (e), (g), (j)	1ª/378ª	26/08/2026	IPCA+7,00%	623
Rb Sec Cia de Securitizacao	Corporativo	Fitch	AAA	N/A	1ª/397ª	15/12/2036	IPCA+6,1017%	27.682
True Securitizadora S/A	Corporativo	S&P	AA	N/A	85ª/2ª	15/12/2027	IPCA+7,840%	17.684
Opea Sec	Logístico	-	-	(e), (g)	65ª/3ª	06/09/2032	IPCA+7,950%	16.330
Cia Provincia de Securitizacao	Pulverizado	-	-	(c)	39ª/1ª	15/10/2030	IPCA+7,860%	4.021
Travessia Securitizadora S.A.	Logístico	-	-	(c), (g)	41ª/1ª	07/12/2035	IPCA+7,50%	10.887
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(g),(m),(h),	4ª/116ª	30/12/2050	IPCA+9,00%	4.377
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(g),(m),(h),	4ª/118ª	30/12/2050	IPCA+9,00%	1.250
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(g),(m),(h),	4ª/120ª	30/12/2050	IPCA+9,00%	1.052
True Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h),	1ª/362ª	23/06/2032	IPCA + 5,50% a.a	12.140
Virgosec	Corporativo	-	-	(e),	4ª/390ª	18/11/2031	IPCA + 7,50%	968

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Lastro	Agência de rating	Rating	Garantias	Emissão/série	Data de vencimento	Remuneração	Saldo contábil
Virgosec	Corporativo	-	-	(e),	4ª/390ª	18/11/2031	IPCA + 7,50%	1.685
Virgosec	Corporativo	-	-	(e),	4ª/390ª	18/11/2031	IPCA + 7,50%	766
Virgosec	Corporativo	-	-	(e),	4ª/390ª	18/11/2031	IPCA + 7,50%	766
Opea Sec	Corporativo	-	-	(c),	232ª/1ª	07/11/2033	IPCA+6,68%	10.858
Vortx Dtm	Pulverizado	-	-	(l),(c),(b), (y),	1ª/7ª	22/07/2037	IPCA+10,00%	7.676
Opea Sec	Corporativo	-	-	(c),	295ª/4ª	17/07/2034	IPCA+7,02%	9.603
True Securitizadora S.A.	Residencial	-	-	(c),(j),	262ª/1ª	15/10/2027	IPCA + 12,50%	4.279
True Securitizadora S.A.	Residencial	-	-	(c),(j),	262ª/2ª	15/10/2027	IPCA + 12,50%	4.231
Opea Sec	Residencial	-	-	(c),(h),	4ª/548ª	24/11/2031	CDI + 3,50%	7.834
Virgosec	Corporativo	-	-	(e),(c),	230ª/1ª	15/12/2037	IPCA + 8,12%	14.589
Opea Sec	Residencial	-	-	(c),(j),	300ª/1ª	25/06/2027	IPCA + 10,65%	1.045
Opea Sec	Residencial	-	-	(c),(j),	300ª/1ª	25/06/2027	IPCA + 10,65%	5.495
Opea Sec	Residencial	-	-	(c),(j),	300ª/1ª	25/06/2027	IPCA + 10,65%	3.105
Opea Sec	Residencial	-	-	(c),(j),	300ª/1ª	25/06/2027	IPCA + 10,65%	3.131
True Securitizadora S.A.	Residencial	-	-	(c),(j),	262ª/3ª	15/10/2027	IPCA + 12,50%	4.003
True Securitizadora S.A.	Residencial	-	-	(c),(j),	262ª/4ª	15/10/2027	IPCA + 12,50%	2.982
Canal Sec	Residencial	-	-	(c),	139ª/1ª	21/05/2030	IPCA + 8,00%	15.004
Leverage Sec	Corporativo	-	-	(c),(e),(j),(g),	48ª/1ª	22/03/2028	IPCA + 13,50%	1.603
Leverage Sec	Corporativo	-	-	(c),(e),(j),(g),	48ª/1ª	22/03/2028	IPCA + 13,50%	1.002
Opea Sec	Shopping	-	-	(c),(h),(v),	539ª/2ª	19/12/2035	IPCA + 8,58%	14.996
Total								479.883

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024

Emissor	Lastro	Agência de rating	Rating	Garantias	Emissão/série	Data de vencimento	Remuneração	Saldo contábil
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	43
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	125
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	334
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	835
Habitasec Securitizadora S/A	Shopping	-	-	(a),(c),(h),(z),	1ª/32ª	05/12/2035	IPCA+6,00%	899
Habitasec Securitizadora S/A	Shopping	-	-	(a),(c),(h),(z),	1ª/32ª	05/12/2035	IPCA+6,00%	6.746
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	2.432
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	2.432
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	271
Habitasse Securitizadora S/A	Loteamento	-	-	(a),(d),(e)	1ª/62ª	12/06/2033	IPCA+10,00%	7.481
True Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c),(e),(g),(h)	1ª/22ª	07/12/2027	IPCA+9,67%	2.737
True Securitizadora S/A	Loteamento	-	-	(c),(h)	1ª/83ª	16/07/2031	IGP-M+11,00%	6.283
Virgo Cia de Securitização	Loteamento	LF	AA-	(g),(h),(l)	1ª/32ª	20/09/2025	IPCA+10,00%	41
Virgo Cia de Securitização	Loteamento	LF	AA-	(g),(h),(l)	1ª/32ª	20/09/2025	IPCA+10,00%	41
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	SR	AA-	(h)	1ª/52ª	18/08/2031	IPCA+11,00%	3.379
True Securitizadora S/A	Residencial	-	-	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,50%	798
True Securitizadora S/A	Residencial	-	-	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,500%	532
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	Fitch	A-	(e),(q)	1ª/31ª	15/02/2029	100,00% DI+1,70%	224
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	Fitch	A-	(e),(q)	1ª/31ª	15/02/2029	100,00% DI+1,70%	2.018
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6,00%	24
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6,00%	3.387
Virgosec	Residencial	-	-	(c), (j), (m)	4ª/45ª	30/08/2027	IPCA+12,00%	6.499
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	44
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	4.366
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	1.790
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	1.659
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	762
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	2.772
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	2.597
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00 %	8.055
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/48ª	18/09/2029	100,00% DI+3,00%	1.805

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Lastro	Agência de rating	Rating	Garantias	Emissão/série	Data de vencimento	Remuneração	Saldo contábil
Rb Sec Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(h),(l)	1ª/219ª	24/10/2029	100,00% DI+3,00%	3.276
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(p)	1ª/162ª	25/10/2029	IPCA+7,67%	7.236
Planeta Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(h)	4ª/130ª	20/11/2029	100,00% DI+3,50%	11.228
True Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(m)	1ª/282ª	30/11/2034	IPCA+4,90%	33.427
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	Austin	A-	(a), (b), (i), (g), (y)	1ª/395ª	20/05/2030	IPCA+7,50%	1.380
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	Austin	A-	(a), (b), (i), (g), (y)	1ª/398ª	20/05/2030	IPCA+7,50%	1.050
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	1ª/23ª	15/06/2040	IPCA+6,60%	2.079
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,90%	134
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,90%	1.489
True Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c)	1ª/275ª	17/03/2031	IPCA+7,00%	8.110
Forte Securitizadora S.A.	Shopping	-	-	(a),(e)	1ª/438ª	20/06/2025	IPCA+8,00%	8.630
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(h)	4ª/152ª	15/12/2032	IPCA+7,00%	16.550
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56%	86
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56%	7.386
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56%	3.006
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	Fitch	AA	(c)	4ª/203ª	15/04/2036	IPCA+5,00%	17.198
True Securitizadora S/A	Corporativo	S&P	AAA	N/A	1ª/371ª	17/04/2028	IPCA+4,844%	33.307
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c), (e), (j), (m)	4ª/301ª	22/09/2031	IPCA+7,00%	15.359
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c), (e), (j), (m)	4ª/302ª	20/08/2026	IPCA+5,50%	2.135
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(b), (g), (l), (aa)	1ª/575ª	20/12/2029	IPCA+9,50%	8.789
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(b), (g), (l), (aa)	1ª/576ª	20/12/2029	IPCA+9,50%	810
Rb Sec Cia de Securitização	Corporativo	-	-	N/A	1ª/371ª	22/07/2027	IPCA+8,00%	8.748
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	N/A	4ª/331ª	16/08/2027	IPCA+7,359%	6.620
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(b), (c), (g), (h), (l), (u)	1ª/606ª	20/07/2029	IPCA+9,50%	18.845
Rb Sec Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c), (e), (g), (j)	1ª/378ª	26/08/2026	IPCA+7,00%	1.281
Rb Sec Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c), (e), (g), (j)	1ª/378ª	26/08/2026	IPCA+7,00%	834
Forte Securitizadora S.A.	Multipropriedade	-	-	(b), (g), (h), (j), (l), (u), (aa)	1ª/649ª	20/04/2029	IPCA+10,00%	14.059
Rb Sec Cia de Securitização	Corporativo	Fitch	AAA	N/A	1ª/397ª	15/12/2036	IPCA+6,1017%	24.367
True Securitizadora S/A	Corporativo	S&P	AA	N/A	85ª/2ª	15/12/2027	IPCA+7,840%	21.371
Opea Sec	Logístico	-	-	(e), (g)	65ª/3ª	06/09/2032	IPCA+7,950%	13.857
Cia Provincia de Securitização	Pulverizado	-	-	(c)	39ª/1ª	15/10/2030	IPCA+7,860%	11.722
Travessia Securitizadora S.A.	Logístico	-	-	(c), (g)	41ª/1ª	07/12/2035	IPCA+7,50%	10.995
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(g),(m),(h)	4ª/116ª	24/09/2025	IPCA+9,00%	2.704
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(g),(m),(h)	4ª/118ª	20/09/2025	IPCA+9,00%	752
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(g),(m),(h)	4ª/120ª	24/09/2025	IPCA+9,00%	610

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Lastro	Agência de rating	Rating	Garantias	Emissão/série	Data de vencimento	Remuneração	Saldo contábil
True Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/362ª	23/06/2032	IPCA + 5,50% a.a	12.846
Virgosec	Corporativo	-	-	(e)	4ª/390ª	18/11/2031	IPCA + 7,50%	1.038
Virgosec	Corporativo	-	-	(e)	4ª/390ª	18/11/2031	IPCA + 7,50%	1.808
Virgosec	Corporativo	-	-	(e)	4ª/390ª	18/11/2031	IPCA + 7,50%	822
Virgosec	Corporativo	-	-	(e)	4ª/390ª	18/11/2031	IPCA + 7,50%	822
Opea Sec	Corporativo	-	-	(c)	232ª/1ª	07/11/2033	IPCA+6,68%	11.006
Vortex Dtm	Pulverizado	-	-	(l),(c),(b), (y)	1ª/7ª	22/07/2037	IPCA+10,00%	8.875
Opea Sec	Corporativo	-	-	(c),	295ª/4ª	17/07/2034	IPCA+7,02%	9.787
True Securitizadora S.A.	Residencial	-	-	(c),(j)	262ª/1ª	15/10/2027	IPCA + 12,50%	3.920
True Securitizadora S.A.	Residencial	-	-	(c),(j)	262ª/2ª	15/10/2027	IPCA + 12,50%	4.003
Opea Sec	Residencial	-	-	(c),(h)	4ª/548ª	24/11/2031	CDI + 3,50%	8.520
Virgosec	Corporativo	-	-	(e),(c)	230ª/1ª	15/12/2037	IPCA + 8,12%	14.822
Total								469.110

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Legenda - Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de Ações
- (b) - Cessão Fiduciária
- (c) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
- (e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (f) - Cessão de direito de uso
- (g) - Fundo de Reserva
- (h) - Fiança
- (i) - Seguro Performance
- (j) - Aval
- (l) - Alienação Fiduciária de cotas/ações
- (m) - Fundo de Despesas
- (o) - Alienação fiduciária das cotas SPEs
- (p) - Alienação fiduciária dos contratos de locação
- (q) - Aval da Controladora
- (r) - Cessão fiduciária da carteira
- (s) - Aval dos sócios
- (t) - Cessão Fiduciária de Ações
- (u) - Hipoteca
- (v) - Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios
- (x) - Fundo de Contingências
- (y) - Fiança da Cessão Fiduciária
- (z) - Fundos diversos

As movimentações em certificados de recebíveis imobiliários, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão compostas da seguinte forma:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	469.110	546.800
Aquisição (resgates) de certificados de recebíveis imobiliários	52.805	72.615
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	-	29.491
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(6.947)	-
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(114.495)	(129.820)
Valorização de certificados de recebíveis imobiliários	70.771	(40.743)
Reintegração em aplicação financeira em CRI*	8.639	-
Saldo final	479.883	478.343

(*) O valor dos ativos em questão teve uma reestruturação da dívida apresentada pelo gestor, estavam provisionados em valores a receber e reintegraram o valor dos ativos, esses valores foram reincorporados ao PU do papel.

5.2.2.Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

A aplicação em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário no montante de R\$ 14.714 (em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 16.772), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são 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, independentemente do volume de cotas negociado.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025, estão representadas por:

31 de dezembro de 2025						
Ativo	Fundo	Tipo do FII	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Saldo contábil	%PL
DEVA11	Devant Recebíveis Imobiliários – FII (a)	Recebíveis imobiliários	254.000	1,81%	6.601	1,24%
HCTR11	Hectare CE – FII (b)	Recebíveis imobiliários	199.411	0,90%	4.188	0,79%
VSLH11	Versalhes Recebíveis Imobiliários – FII (c)	Recebíveis imobiliários	1.825.496	6,11%	3.925	0,75%
			2.278.907		14.714	2,78%

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024, estão representadas por:

31 de dezembro de 2024						
Ativo	Fundo	Tipo do FII	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Saldo contábil	%PL
DEVA11	Devant Recebíveis Imobiliários – FII (a)	Recebíveis imobiliários	254.000	1,81%	7.427	1,40%
HCTR11	Hectare CE – FII (b)	Recebíveis imobiliários	199.411	0,90%	3.613	0,68%
VSLH11	Versalhes Recebíveis Imobiliários – FII (c)	Recebíveis imobiliários	1.825.496	6,11%	5.732	1,08%
			2.278.907		16.772	3,16%

- (a) O **Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ: 37.087.810/0001-37**, administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 26 de agosto de 2020 e destina-se a investidores profissionais. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento do Fundo.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 07 de abril de 2025, com opinião com ressalva devido a investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário, no qual não foi possível por meio de procedimentos persuasivos de auditoria concluir sobre a valorização das cotas do fundo investido.

- (b) O **Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ: 30.248.180/0001-96**, administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado iniciou suas atividades em 02 de outubro de 2018 e destina-se a receber aplicações de investidores em geral e recebe recursos de diversas fontes. Seu objetivo é investir nos ativos imobiliários, conforme descrito no regulamento.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 04 de abril de 2025, com opinião com ressalva devido a investimentos em cotas do “R Cap 1810 - Fundo de Investimento Imobiliário”, que por sua vez, teve seu relatório emitido com abstenção de opinião, devido ausência dos seus fundos investidos.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (c) O **Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, CNPJ: 36.244.015/0001-42**, administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 08 de janeiro de 2021 e destina-se ao público em geral. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de Investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos nos ativos imobiliários.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 24 de outubro de 2025, com opinião com ressalva, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva" que, em 30 de junho de 2025, o fundo investia no Lodge Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado ("Lodge FIRF") no montante de R\$ 7.124 mil, que representa cerca de 2,37% do seu patrimônio líquido e o Lodge FIRF teve suas demonstrações financeiras do exercício de 28 de fevereiro de 2025, auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 28 de maio de 2025, contendo abstenção de opinião, devido à falta de evidências de avaliação a valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, além do registro de "outros valores" não pertencentes ao exercício.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

As movimentações em cotas de fundos de investimento imobiliário, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão compostas da seguinte forma

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	16.772	26.363
Aquisição (resgate) de cotas de fundos imobiliários	-	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	-	-
Ajuste de marcação de cota	(2.058)	(9.591)
Saldo final	14.714	16.772

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi registrado na demonstração do resultado a título ajuste de marcação de cota de fundos imobiliários o montante de R\$ 2.712 (em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 3.256).

6. Instrumento financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência do administrador em colocar em prática a política de investimento delineada no regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

7.1. Riscos referentes à oferta pública

Risco de indisponibilidade de negociação das cotas até o encerramento da oferta pública: O início da negociação das cotas objeto da oferta pública na BM&FBOVESPA ocorrerá apenas no 1º dia útil do mês subsequente à data de divulgação do anúncio de encerramento da oferta pública. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco referente à participação das pessoas vinculadas na oferta pública: A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na oferta pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O administrador e o gestor não têm como garantir que a aquisição das cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das cotas.

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da Instrução CVM nº 175/22. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico ou exercer diretamente os serviços previstos na CVM 175/22. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de conflito de interesses tendo em vista que o administrador elaborou o “estudo de viabilidade” da oferta pública: O estudo de viabilidade foi elaborado pelo administrador. Apesar de o administrador possuir política específica de segregação de atividades (negócios), é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.2. Riscos referentes ao ambiente macroeconômico bem como ao Fundo e o seu setor de atuação

Riscos em decorrência do ambiente macroeconômico: O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil o que o afetem.

As políticas futuras do governo federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

Risco de mercado dos ativos de liquidez e dos ativos alvo: Os ativos alvo e os ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos alvo e dos Ativos de liquidez, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Risco de crédito: As obrigações decorrentes aos ativos alvo e aos ativos de liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas do Fundo terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na BM&FBOVESOA. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de mercado das cotas do Fundo: Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário neste curto prazo.

Risco tributário: Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a secretaria da receita federal tenha interpretação diferente do administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, de forma que, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou ativos de liquidez, observados os limites previstos no regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em ativos alvo e/ou ativos de liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo e/ou do ativo de liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco referente aos outros títulos e valores mobiliários: Nos termos deste regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 175/22, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a política de investimento.

Risco operacional: Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo administrador e geridos pelo gestor e os ativos de liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do administrador, do gestor, de demais prestadores de serviços do Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de governança: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relacionado ao mercado imobiliário: O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas do Fundo.

Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do administrador, em ativos alvo e em ativos de liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, cumpre destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador.

A rentabilidade alvo será considerada como mero parâmetro para a rentabilidade das cotas do Fundo, nos termos do seu regulamento, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do fundo, do administrador e/ou do gestor em alcançar ou reproduzir a rentabilidade alvo para as cotas do Fundo.

Risco de concentração de propriedade de cotas: Conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos alvo e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos alvo e/ou ativos de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do administrador, do gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

Risco do prazo: Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos de liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco do investimento nos ativos de liquidez: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos de liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% a 15%, dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de desapropriação e de sinistro: Dado que o Fundo investe em ativos alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um ativo alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos ativos alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre ativos alvo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos ativos alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se houver, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco de liquidação antecipada do Fundo: O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela assembleia geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos cotistas, podendo os cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.

Risco das contingências ambientais: Dado que o Fundo investe em ativos alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um ativo alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à atividade empresarial: É característica das locações, cujos direitos creditórios são vinculados a ativos alvo do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de execução das garantias atreladas aos ativos alvo: O investimento nos ativos alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos ativos alvo, especialmente às LCI e LH, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos ativos alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal ativo alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos ativos alvo poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

8. Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços do administrador, nos termos do regulamento e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo paga uma taxa global de remuneração equivalente a 1,00% ao ano calculado sobre o valor de mercado do Fundo, sendo o valor de mercado do Fundo calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração e taxa de gestão pelo Fundo, e a remuneração a ser paga deverá corresponder a, no mínimo, R\$ 15. por mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 1º de março de 2015. No pagamento da taxa global de remuneração observar-se-á as seguintes regras:

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor da taxa global de remuneração é dividido entre o administrador e o gestor da seguinte forma: (a) ao administrador, o percentual de 0,2% da base de cálculo da taxa global de remuneração sendo no mínimo, R\$ 15 por mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 1º de março de 2015 e; (b) ao gestor, o percentual de 0,8% (oito décimos por cento) da base de cálculo da taxa global de remuneração.

A taxa global de remuneração será calculada e provisionada diariamente, por dia útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A taxa global de remuneração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outro

Poderá haver cobrança de taxa de ingresso no Fundo mediante aprovação da assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão de novas cotas do Fundo, sendo que essa deliberação deverá fixar também seu valor. A taxa de ingresso poderá ser revertida para o Fundo e/ou ser utilizada para o pagamento dos custos e despesas de novas Ofertas Públicas. Não haverá cobrança de taxa de saída pelo Fundo.

Não haverá cobrança de taxa de performance

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R\$ 4.003 (em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 4.290) a título de taxa de administração.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	63.698	(17.763)
Ajuste de distribuição de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	68.924	25.707
Valorização / (desvalorização) de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(70.771)	40.743
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	2.058	9.591
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	51	(37)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	63.960	58.241
 Rendimentos retidos no exercício	 (67)	 (118)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(67)	(118)
 Rendimentos apropriados	 63.893	 58.123
 Rendimentos a distribuir	 (5.730)	 (4.903)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	4.903	4.889
Rendimentos líquidos pagos no exercício	63.066	58.109
 % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 99,90%	 99,79%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(67)	(118)

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no anexo I do regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas.

10.1. Emissões, integralizações e subscrições de cotas

O administrador poderá, observados os limites previstos no regulamento, e com a anuência do gestor, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas e de alteração do regulamento, decidir pelas futuras emissões de cotas do Fundo.

Ficou o administrador, autorizado, nos termos do regulamento, a emitir o número total de 10.000.000 (dez milhões) de cotas, desde que assegurado aos atuais cotistas do Fundo direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis.

Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros. adicionalmente, as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe única e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve emissões de novas cotas no Fundo.

10.2. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 6.257.873 cotas com valor de R\$ 84,61 cada, totalizando R\$ 529.481 (em 31 de dezembro de 2024 está composto de 6.257.873 cotas com valor de 84,641538 cada, totalizando R\$ 529.676).

10.3. Amortização

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não ocorreram amortizações de cotas.

10.4. Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não incorreram gastos com colocação de cotas.

10.5. Resgate

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e nos termos da Resolução CVM nº 175, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

10.6. Negociação das cotas

As cotas de emissão do Fundo, depois de integralizadas, deverão ser negociadas única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela B3.

11. Rentabilidade

A rentabilidade das cotas do Fundo no exercício foi negativo de 0,04% (em 31 de dezembro de 2024 – negativo em 0,16%).

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão assim demonstrados:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Saldo contábil	Percentual	Saldo contábil	Percentual
Taxa de administração e gestão	(4.003)	(0,75%)	(4.290)	(0,77%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(500)	(0,09%)	(1.062)	(0,19%)
Despesas de auditoria e custódia	(161)	(0,03%)	(156)	(0,03%)
Despesa de consultoria	(88)	(0,02%)	-	(0,00%)
Taxa de fiscalização da CVM	(40)	(0,01%)	(40)	(0,01%)
Despesas de passivos contingentes	-	(0,00%)	-	(0,00%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(292)	(0,05%)	(57)	(0,01%)
	(5.084)	(0,95%)	(5.605)	(1,00%)

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 532.987 em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 560.051).

13. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o administrador do Fundo.

15. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os títulos, valores mobiliários e derivativos estão registrados e custodiados em conta própria do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC. Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo BRL Trust DTVM. Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo BRL Trust DTVM.

16. Transações com partes relacionadas

Conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL DTVM S.A.	Administradora	72	62
Taxa de gestão	Banestes DTVM S.A.	Gestora	285	247

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL DTVM S.A.	Administradora	801	858
Taxa de gestão	Banestes DTVM S.A.	Gestora	3.202	3.432

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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.

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 nº 516/2011.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	28.674	-	28.674
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	493.695	-	493.695
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	14.714	-	-	14.714
Total do ativo	14.714	522.369	-	537.083

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	23.907	-	23.907
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	487.082	-	487.082
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	16.772	-	-	16.772
Total do ativo	16.772	510.989	-	527.761

18. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 22.219.335/0001-38

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício, não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, os auditores não devem auditar os seus próprios trabalhos nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Deliberações em assembleia

Em 26 de junho de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 9 de junho de 2025, por meio da instrumento particular de deliberação, resolve alterar o regulamento do Fundo para promover as alterações necessária à sua adaptação à Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, uniformizando-o ao novo padrão da administradora e atendendo às obrigações regulamentares obrigatórias e às legislações aplicáveis, inclusive, sem limitação, a constituição de uma classe única de cotas e a previsão da responsabilidade limitada dos cotistas ao valor das cotas por eles subscritas, passando o Fundo, portanto, a ser denominado "Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada", sem necessidade de aprovação prévia em sede de assembleia geral de cotistas, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

21. Eventos subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável