

BALANÇO PATRIMONIAL

| Código | Classificação | Descrição                                    | 2025           | 2024           |
|--------|---------------|----------------------------------------------|----------------|----------------|
|        |               |                                              | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
| 1      | 1             | ATIVO                                        | 32.125.259,44D | 32.111.690,90D |
| 2      | 1.1           | ATIVO CIRCULANTE                             | 329.677,01D    | 335.383,95D    |
| 3      | 1.1.1         | DISPONIVEL                                   | 39.340,35D     | 51.233,02D     |
| 6      | 1.1.1.02      | BANCOS C/ MOVIMENTO                          | 262,74D        | 0,00           |
| 8      | 1.1.1.03      | APLICAÇÕES FINANCEIRAS                       | 39.077,61D     | 51.233,02D     |
| 9      | 1.1.2         | REALIZAVEL CURTO PRAZO                       | 290.336,66D    | 284.150,93D    |
| 10     | 1.1.2.01      | DIVIDENDOS A RECEBER                         | 284.723,68D    | 278.690,60D    |
| 29     | 1.1.2.04      | IMPOSTOS A RECUPERAR                         | 5.612,98D      | 5.460,33D      |
| 15     | 1.2           | ATIVO NÃO CIRCULANTE                         | 31.795.582,43D | 31.776.306,95D |
| 16     | 1.2.1         | REALIZAVEL LONGO PRAZO                       | 31.795.582,43D | 31.776.306,95D |
| 158    | 1.2.1.01      | PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS                    | 28.387.419,99D | 28.368.144,51D |
| 358    | 1.2.1.02      | ADIANTAMENTOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL | 3.408.162,44D  | 3.408.162,44D  |
| 149    | 2             | PASSIVO                                      | 32.125.259,44C | 32.111.690,90C |
| 33     | 2.1           | PASSIVO CIRCULANTE                           | 315.165,99C    | 322.722,15C    |
| 34     | 2.1.1         | EXIGÍVEL A CURTO PRAZO                       | 315.165,99C    | 322.722,15C    |
| 40     | 2.1.1.03      | OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS                       | 11,25C         | 6.214,10C      |
| 213    | 2.1.1.05      | DIVIDENDOS A PAGAR                           | 315.154,74C    | 316.508,05C    |
| 49     | 2.3           | PATRIMÔNIO LÍQUIDO                           | 31.810.093,45C | 31.788.968,75C |
| 50     | 2.3.1         | CAPITAL SOCIAL                               | 7.732.600,00C  | 7.732.600,00C  |
| 44     | 2.3.1.01      | CAPITAL SOCIAL                               | 7.732.600,00C  | 7.732.600,00C  |
| 53     | 2.3.2         | RESERVAS DE CAPITAL                          | 23.897.397,66C | 23.897.397,66C |
| 54     | 2.3.2.01      | RESERVAS DE CAPITAL                          | 23.897.397,66C | 23.897.397,66C |
| 56     | 2.3.3         | RESERVAS DE LUCROS                           | 180.095,79C    | 158.971,09C    |
| 57     | 2.3.3.01      | RESERVAS DE LUCROS                           | 180.095,79C    | 158.971,09C    |

Reconhecemos a exatidão do presente Balanço Patrimonial, levantado nesta data, através de documentos encaminhados à contabilidade e já devolvidos à empresa.

BELO HORIZONTE, 31 de Dezembro de 2025

VIKTOR NOBRE DE ASSIS

ADMINISTRADOR

CPF: 012.473.776-52

MÁRIO AUGUSTO ALVES DO VALLE

CONTADOR CRC-MG Nº MG038642/O1

CPF: 384.920.086-87

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2025

| Descrição                               | 2025         | 2024         |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| RESULTADOS DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS | 3.434.185,20 | 3.289.452,60 |
|                                         |              |              |
| RECEITA LÍQUIDA                         | 3.434.185,20 | 3.289.452,60 |
|                                         |              |              |
| LUCRO BRUTO                             | 3.434.185,20 | 3.289.452,60 |
|                                         |              |              |
| DESPESAS ADMINISTRATIVAS                | (1.165,40)   | (3.701,26)   |
|                                         |              |              |
| RECEITAS FINANCEIRAS                    | 2.370,00     | 40.070,57    |
|                                         |              |              |
| DESPESAS FINANCEIRAS                    | (175,60)     | (3,75)       |
|                                         |              |              |
| RESULTADO OPERACIONAL                   | 3.435.214,20 | 3.325.818,16 |
|                                         |              |              |
| RESULTADO ANTES DO IR E CSLL            | 3.435.214,20 | 3.325.818,16 |
|                                         |              |              |
| PROVISÕES PARA IR E CSLL                | (411,09)     | (22.381,77)  |
|                                         |              |              |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO              | 3.434.803,11 | 3.303.436,39 |

Reconhecemos a exatidão da presente demonstração, levantada nesta data, através de documentos encaminhados à contabilidade e já devolvidos à empresa.

BELO HORIZONTE, 31 de Dezembro de 2025

VIKTOR NOBRE DE ASSIS  
ADMINISTRADOR  
CPF: 012.473.776-52

MÁRIO AUGUSTO ALVES DO VALLE  
CONTADOR CRC-MG Nº MG038642/O1  
CPF: 384.920.086-87

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

| Histórico                      | CAPITAL SOCIAL | RESERVAS DE CAPITAL | RESERVAS DE LUCROS          |                        | Total          |
|--------------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|----------------|
|                                | Capital Social | Reserva de Capital  | (-) Dividendos Distribuídos | Resultado do Exercício |                |
| Saldo em 31/12/2023            | 7.732.600,00   | 23.897.397,66       | 136.814,48                  |                        | 31.766.812,14  |
| Lucro do Período               |                |                     |                             | 3.303.436,39           | 3.303.436,39   |
| (-) Distribuição de Dividendos | 0,00           | 0,00                | (3.281.279,78)              | 0,00                   | (3.281.279,78) |
| Saldo em 31/12/2024            | 7.732.600,00   | 23.897.397,66       | 158.971,09                  |                        | 31.788.968,75  |
| Lucro do Período               |                |                     |                             | 3.434.803,11           | 3.434.803,11   |
| (-) Distribuição de Dividendos | 0,00           | 0,00                | (3.413.678,41)              | 0,00                   | (3.413.678,41) |
| Saldo em 31/12/2025            | 7.732.600,00   | 23.897.397,66       | (3.254.707,32)              | 3.434.803,11           | 31.810.093,45  |

BELO HORIZONTE, 31 de Dezembro de 2025

VIKTOR NOBRE DE ASSIS  
ADMINISTRADOR  
CPF: 012.473.776-52

MÁRIO AUGUSTO ALVES DO VALLE  
CONTADOR CRC-MG Nº MG038642/O1  
CPF: 384.920.086-87

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2025

|                                                                  | 2025           | 2024           |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| ATIVIDADES OPERACIONAIS                                          |                |                |
| Resultado do período                                             | 3.434.803,11   | 3.303.436,39   |
| Resultado Negativo (positivo) de Equivalência Patrimonial        | (19.275,48)    | (7.198,69)     |
| LUCRO AJUSTADO                                                   | 3.415.527,63   | 3.296.237,70   |
| Redução (Aumento) em Duplicatas a Receber                        | (6.033,08)     | (21.214,32)    |
| Aumento (Redução) em fornecedores                                | 0,00           | (220,00)       |
| Aumento (Redução) em tributos a pagar                            | (6.202,85)     | 6.198,23       |
| Redução (Aumento) em Impostos a Recuperar                        | (152,65)       | 12.051,89      |
| CAIXA LÍQUIDO GERADO (CONSUMIDO) NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS     | 3.403.139,05   | 3.293.053,50   |
| FLUXO DE CAIXA ANTES DOS ITENS EXTRAORDINÁRIOS                   | 3.403.139,05   | 3.293.053,50   |
| CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS            | 3.403.139,05   | 3.293.053,50   |
| ATIVIDADES DE INVESTIMENTO                                       |                |                |
| Aumento (Redução) em Participações Societárias (AFAC)            | 0,00           | (490.000,00)   |
| CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS              | 0,00           | (490.000,00)   |
| ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO                                      |                |                |
| Aumento (Redução) de capital                                     | 0,00           | 100,00         |
| Aumento (Redução) em Dividendos a Pagar                          | (1.353,31)     | 59.081,75      |
| Destinação de Dividendos                                         | (3.413.678,41) | (3.281.279,78) |
| CAIXA LÍQUIDO GERADO (CONSUMIDO) NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | (3.415.031,72) | (3.222.098,03) |
| Redução nas Disponibilidades                                     | (11.892,67)    | (419.044,53)   |
| DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO                          | 51.233,02      | 470.277,55     |
| DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO                           | 39.340,35      | 51.233,02      |

BELO HORIZONTE, 31 de Dezembro de 2025

VIKTOR NOBRE DE ASSIS  
ADMINISTRADOR  
CPF: 012.473.776-52

MÁRIO AUGUSTO ALVES DO VALLE  
CONTADOR CRC-MG Nº MG038642/O1  
CPF: 384.920.086-87

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

### **1) CONTEXTO OPERACIONAL**

A AF BTS II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A é uma sociedade anônima fechada, com sede e foro na cidade de Belo Horizonte/MG, tendo como objeto social a participação em outras sociedades e a incorporação de empreendimentos imobiliários, com início de atividades em 13/05/2019.

### **2) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis foram elaboradas em consonância com os Princípios Fundamentais de Contabilidade e demais práticas emanadas da legislação societária brasileira.

### **3) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

#### **3.1) DISPONIBILIDADES: CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

#### **3.2) APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

As aplicações financeiras estão demonstradas pelos valores originais aplicados, acrescidos dos rendimentos até a data do balanço.

#### **3.3) DIVIDENDOS A RECEBER**

Os valores de Dividendos a receber correspondem aos créditos a receber em virtude de sua participação societária na investida BTS MALL Empreendimentos Imobiliários S/A, no decurso normal das atividades da companhia.

#### **3.4) IMPOSTOS A RECUPERAR**

São registradas nessa conta contábil os valores de imposto de renda retido na fonte a recuperar, proveniente de rendimentos de aplicações financeiras.

#### **3.5) PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS**

A sociedade mantém no grupo de investimentos, participações societárias na companhia BTS MALL Empreendimentos Imobiliários S/A, para auferir rendas de dividendos compatíveis com o seu investimento, destinando os resultados a seus acionistas.

#### **3.6) ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL**

Nesta conta são registrados os aportes realizados pelos acionistas da companhia, para fins de investimentos, que serão destinados a aumento de capital da companhia.

#### **3.7) FORNECEDORES**

São registradas nessa conta contábil os valores a pagar a fornecedores de bens ou serviços necessários à sua atividade, e geralmente são operações de curtíssimo prazo.

#### **3.8) OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

São registradas nessa conta contábil os valores dos impostos e contribuições a recolher, incidentes sobre suas receitas.

#### **3.9) DIVIDENDOS A PAGAR**

Os valores de Dividendos a pagar, correspondem aos repasses a seus acionistas, dos resultados de dividendos obtidos junto sua investida BTS MALL Empreendimentos Imobiliários S/A, no decurso normal das atividades da companhia.

### 3.10) CAPITAL SOCIAL

São registrados nessa conta contábil os valores correspondentes ao capital subscrito e integralizado pelos sócios/acionistas da Companhia, podendo sofrer alterações por aumento, redução ou integralização, conforme deliberação societária, cuja modificação observa os preceitos da Lei nº 6.404/76.

### 3.11) RESERVAS DE CAPITAL

São mantidos na conta de reserva de capital, o valor de aportes realizados pelos acionistas à título de ágio na subscrição de ações, que poderão ser utilizados para aumento de capital, por deliberação da Assembleia Geral.

### 3.12) RESERVAS DE LUCROS

São registradas nessa conta contábil as parcelas do lucro líquido destinadas à constituição de reservas, conforme deliberação societária, observando os preceitos da Lei nº 6.404/76. Essas reservas podem ser utilizadas para absorção de prejuízos, distribuição de dividendos ou incorporação ao capital.

### 3.13) IMPOSTOS FEDERAIS

A Companhia está enquadrada no regime tributário do lucro presumido e contabiliza os encargos tributários pelo regime de competência.

## 4) EVENTOS SUBSEQUENTES

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da sociedade ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

Reconhecemos a exatidão da presente demonstração contábil levantada nesta data.

Belo Horizonte-MG, 31 de dezembro de 2025

---

VIKTOR NOBRE DE ASSIS  
ADMINISTRADOR  
CPF: 012.473.776-52

---

MARIO AUGUSTO ALVES DO VALLE  
CONTADOR - CRC-MG Nº 038.642  
CPF: 384.920.086-87