Classe Única do Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Terra Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 13.320.290/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)
(CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

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

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações do resultado **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações do fluxo de caixa - método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Cotista e à Administradora da

Classe Única do Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Terra Fundo de Investimento Imobiliário)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

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

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

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a nota explicativa n° 7 das demonstrações financeiras

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025 a Classe possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 365.838 mil, que são mensurados pelos seus valores justos, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, dados e premissas, tais como período projetivo das receitas de aluguéis, taxa de desconto, taxa de capitalização, grau de fundamentação, grau de precisão e fator de comercialização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados dos laudos de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: – Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de *Corporate Finance* (“CF”) e *Tangible Assets Valuation* (“TAV”), da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos, tais como período projetivo das receitas de aluguéis, taxa de desconto, taxa de capitalização, grau de fundamentação, grau de precisão, fator de comercialização, entre outras; – Análise, com o auxílio de nossos especialistas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e – Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da Administração da Classe 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 da Classe de 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 a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações 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 mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 a Classe 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2026

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



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Terra Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (13.320.290/0001-00)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (data de encerramento de exercício social e data da transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades	**5.1**	-	0,00%	1	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.2**	1.538	0,50%	1.090	0,36%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6**	1.658	0,54%	1.350	0,45%
Outros créditos		8	0,00%	-	0,00%
		3.204	**1,04%**	**2.441**	**0,81%**
Não Circulante					
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		232.801	75,80%	193.333	64,50%
Ajuste de avaliação ao valor justo		133.037	43,32%	104.108	34,73%
	7	**365.838**	**119,12%**	**297.441**	**99,24%**
Total do ativo		**369.042**	**120,16%**	**299.882**	**100,05%**

Passivo		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**11**	1.900	0,62%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		14	0,00%	150	0,05%
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	20.000	6,51%	-	0,00%
		21.914	**7,14%**	**150**	**0,05%**
Não Circulante					
Obrigações por aquisição de imóveis		40.000	13,02%	-	0,00%
	8	**40.000**	**13,02%**	**-**	**0,00%**
Total do passivo		**61.914**	**20,16%**	**150**	**0,05%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	203.842	66,37%	179.782	59,98%
Amortização de cotas	**12.3**	(70.345)	-22,90%	(19.600)	-6,54%
Lucros acumulados		173.631	56,53%	139.550	46,56%
Total do patrimônio líquido		**307.128**	**100,00%**	**299.732**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**369.042**	**120,16%**	**299.882**	**100,05%**

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

Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Terra Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (13.320.290/0001-00)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados do exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (data de encerramento de exercício social e data da transferência da Administração do Fundo)

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**9**	17.686	12.458
		17.686	**12.458**
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de imóveis	**7.2**	5.567	25.852
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	28.929	37.674
		34.496	**63.526**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	**14**	-	(202)
Despesas com empreendimento (Ancar IC)	**14**	-	(22)
		-	**(224)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**52.182**	**75.760**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		25	226
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(15)	(51)
		10	**175**
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	**14**	(27)	(113)
Despesas de auditoria	**14**	-	(218)
Taxa de administração	**10 e 14**	(190)	(376)
Taxa de fiscalização da CVM	**14**	(30)	(30)
Outras despesas operacionais	**14**	(235)	5
		(482)	**(732)**
Lucro líquido do exercício		**51.710**	**75.203**
Quantidade de cotas integralizadas		**155.970**	**142.279**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**331,54**	**528,56**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1.969,14**	**2.106,64**

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

Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Terra Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (13.320.290/0001-00)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (data de encerramento de exercício social e data da transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de Cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**147.767**	**(17.000)**	**127.637**	**258.404**
Cotas de investimentos integralizadas	**12.2**	32.015	-	-	32.015
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**12.3**	-	(2.600)	-	(2.600)
Lucro líquido do exercício		-	-	75.203	75.203
Rendimentos apropriados	**11**	-	-	(63.290)	(63.290)
Em 31 de dezembro de 2024		**179.782**	**(19.600)**	**139.550**	**299.732**
Cotas de investimentos integralizadas	**12.2**	24.060	-	-	24.060
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**12.3**	-	(50.745)	-	(50.745)
Lucro líquido do exercício		-	-	51.710	51.710
Rendimentos apropriados	**11**	-	-	(17.629)	(17.629)
Em 31 de dezembro de 2025		**203.842**	**(70.345)**	**173.631**	**307.128**

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

Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Terra Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (13.320.290/0001-00)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (data de encerramento de exercício social e data da transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	**9**	17.378	12.017
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		25	175
Pagamento de impostos e taxas		-	(202)
Pagamento de despesas de condominio		-	(22)
Pagamento de despesas de avaliação		(62)	-
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(4)	-
Pagamento de taxa de administração		(209)	(372)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Pagamento de despesas com auditoria		(109)	(213)
Pagamento (compensação) de IR		(23)	-
Pagamento de despesas com consultoria		(27)	(113)
Outros (pagamentos)/recebimentos operacionais		(177)	6
Caixa líquido das atividades operacionais		**16.762**	**11.246**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para renda	**7.2**	(30.459)	(32.796)
Recebimento pela venda de imóveis	**7.2**	56.558	54.910
Caixa líquido das atividades de investimento		**26.099**	**22.114**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**12.2**	24.060	32.015
Amortização de cotas integralizadas	**12.3**	(50.745)	(2.600)
Rendimentos distribuídos	**11**	(15.729)	(63.290)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(42.414)**	**(33.875)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**447**	**(515)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**1.091**	**1.606**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.2**	**1.538**	**1.091**

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

Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Terra Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (13.320.290/0001-00)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (data de encerramento de exercício social e data da transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo foi constituído em 23 de janeiro de 2012, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 29 de setembro de 2015, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores qualificados.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da compra, venda, locação ou arrendamento de bens imóveis localizados em áreas rurais ou urbanas, observadas as formalidades estabelecidas neste Anexo ("Imóveis"), bem como o investimento nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários" e, quando em conjunto com os Imóveis, "Ativos Estratégicos"): (a) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII na forma da Resolução CVM 175, bem como, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) Certificados de Recebíveis Imobiliários;
(d) Letras de Crédito Imobiliário; (e) Letras Hipotecárias; e (f) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

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

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

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

3.3.2 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

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

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

5.1 Depósitos bancários à vista

	31/12/2025	31/12/2024
Itaú Unibanco S.A	-	1
	-	**1**

Em 31 de dezembro de 2025 os depósitos bancários à vista estão representados por conta corrente junto ao Itaú Unibanco S.A. (2024 - R$ 1).

5.2 Cotas de fundo de investimento

	31/12/2025	31/12/2024
(a) BTG Pactual CDB Crédito Privado	1.538	1.061
(b) Itaú Gold Corporate Crédito Privado	-	29
	1.538	**1.090**

(a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 450.491,67 cotas (2024 - 354.962,031 cotas), representadas pelo montante de R$ 1.538 (2024 - R$ 1.061) do Fundo BTG Pactual CDB Crédito Privado, que tem como objetivo, por meio de uma gestão ativa nos mercados de juros, com possibilidade de operações para proteção de carteira, superar a performance do CDI divulgado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (em 2023 o Fundo não possuía aplicação no Fundo BTG Pactual CDB Crédito Privado).

(b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não detém cotas (2024 - 1.630,268 cotas), representadas pelo montante de R$ - (2024 -R$ 29) do Fundo Itaú Gold Corporate Crédito Privado Renda Fixa Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, que tem como objetivo, aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como "Renda Fixa", observado que a sua rentabilidade será impactada em virtude dos custos e despesas da Classe e/ou das Subclasses, inclusive taxa de administração, gestão e distribuição. A Classe investida, direta ou indiretamente, deverá observar o limite mínimo de 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio isolada ou cumulativamente, em: (i) títulos da dívida pública federal, (ii) ativos financeiros de renda fixa considerados de baixo risco de crédito ou (iii) em ETF que invistam preponderantemente nos ativos anteriormente mencionados.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos e a vencer relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	1.658	1.350
	1.658	**1.350**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento

	Valor justo 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
(1) Fazenda Cachoeira, localizada no município de Uibaí – BA, possui área total de 3.886 m² e está registrada sob a matrícula nº 10.319.	22.661	19.036
(2) Fazendas Reunidas Boa Alvorada, localizada no município de Jacobina – BA, possui área total de 3.327 m² e está registrada sob a matrícula nº 11.400.	7.757	7.932
(3) Fazendas Reunidas Babilônia, localizada no município de Morro do Chapéu – BA, possui área total de 14.352 m² e está registrada sob a matrícula nº 11.426.	99.226	84.292
(4) Fazenda Tubarão, localizada no município de Morro do Chapéu – BA, possui área total de 551 m² e está registrada sob a matrícula nº 1.155.	6.328	5.868
(5) Fazenda Divisão, localizada no município de Morro do Chapéu – BA, possui área total de 486 m² e está registrada sob a matrícula nº 10.253.	623	615
(6) Fazenda Brejões, localizada no município de Morro do Chapéu – BA, possui área total de 2.149 m² e está registrada sob a matrícula nº 11.903.	29.395	26.109
(7) Fazenda Bom Jesus I, localizada no município de Morro do Chapéu – BA, possui área total de 864 m² e está registrada sob a matrícula nº 13.873.	10.891	9.710
(8) Fazenda Bom Jesus II, localizada no município de Morro do Chapéu – BA, possui área total de 414 m² e está registrada sob a matrícula nº 13.874.	6.269	4.661
(9) Terreno Jundiaí, localizado no município de Jundiaí – SP, possui área total de 27.093 m² e está registrado sob a matrícula nº 142.882.	-	25.532
(10) Fazenda Purão, localizada no município de Riachuelo – RN, possui área total de 409 m² e está registrada sob a matrícula nº 152.	1.166	1.015
(11) Lote 5 – Terreno Jundiaí, localizado no município de Jundiaí – SP, possui área total de 31.613 m² e está registrado sob a matrícula nº 169.491.	-	16.807
(12) Lote 6 – Terreno Jundiaí, localizado no município de Jundiaí – SP, possui área total de 13.847 m² e está registrado sob a matrícula nº 169.492.	-	7.328
(13) Lote 7 – Terreno Jundiaí, localizado no município de Jundiaí – SP, possui área total de 4.500 m² e está registrado sob a matrícula nº 169.493.	-	2.398
(14) Fazenda Saco da Baraúna Grande, localizada no município de Carnaúba dos Dantas – RN, possui área total de 233.109 m² e está registrada sob a matrícula nº 1.709.	879	723
(15) Fazenda Madrilena, localizada no município de Valença – BA, possui área total de 186.493 m² e está registrada sob a matrícula nº 1.738.	3.271	3.054
(16) Heritage 1, localizado no município de São Paulo – SP, possui área total de 1.024 m² e está registrado sob a matrícula nº 199.138.	52.976	51.229
(17) Fazenda Timbaúba, localizada no município de Frei Martinho – PB, possui área total de 79 m² e está registrada sob a matrícula nº 2.133.	811	643
(18) Terreno Oco d'água, localizado no município de Campo Formoso – BA, possui área total de 473 m² e está registrado sob a matrícula nº 217.	2.121	1.957
(19) Fazenda Candeias, localizada no município de Valença – BA, possui área total de 198.700 m² e está registrada sob a matrícula nº 3.184.	3.435	3.253
(20) Fazenda Jangada, localizada no município de Valença – BA, possui área total de 152.520 m² e está registrada sob a matrícula nº 3.194.	1.965	1.845
(21) Fazenda Santa Isabel, localizada no município de Riachuelo – RN, possui área total de 70 m² e está registrada sob a matrícula nº 330.	2.752	2.638
(22) Fazenda Oco d'água, localizada no município de Campo Formoso – BA, possui área total de 495 m² e está registrada sob a matrícula nº 3.493.	5.866	5.496
(23) Fazenda Lagoa de Serra Verde, localizada no município de Touros – RN, possui área total de 64 m² e está registrada sob a matrícula nº 4.928.	741	691
(24) Fazenda Lagoa, localizada no município de Jundiaí – SP, possui área total de 4.274 m² e está registrada sob a matrícula nº 5.389.	4.564	4.275
(25) Fazenda Descoberta, localizada no município de Campo Formoso – BA, possui área total de 458 m² e está registrada sob a matrícula nº 7.156.	570	399
(26) Fazenda Boa Esperança RN, localizada no município de Touros – RN, possui área total de 1.069 m² e está registrada sob a matrícula nº 78/79.	5.855	5.488
(27) Fazenda Umburana Grande I, localizada no município de Touros – RN, possui área total de 708 m² e está registrada sob a matrícula nº 82.	1.774	1.657
(28) Fazenda Tranquilidade, localizada no município de Morro do Chapéu – BA, possui área total de 291 m² e está registrada sob a matrícula nº 951.	291	291
(29) Hangar Sala 711, localizado no município de Salvador – BA, possui área total de 143 m² e está registrado sob a matrícula nº 182.520.	707	702
(30) Hangar Sala 712, localizado no município de Salvador – BA, possui área total de 102 m² e está registrado sob a matrícula nº 182.521.	503	499
(31) Hangar Sala 713, localizado no município de Salvador – BA, possui área total de 85 m² e está registrado sob a matrícula nº 182.522.	420	417
(32) Hangar Sala 714, localizado no município de Salvador – BA, possui área total de 87 m² e está registrado sob a matrícula nº 182.523.	429	425
(33) Hangar Sala 715, localizado no município de Salvador – BA, possui área total de 93 m² e está registrado sob a matrícula nº 182.524.	459	456
(34) Fazenda Pau de Colher, localizada no município de Campo Formoso – BA, possui área total de 418 m² e está registrada sob a matrícula nº 14.200.	9.057	-
(35) Fazenda Luar do Sertão, localizada no município de Campo Formoso – BA, possui área total de 388 m² e está registrada sob a matrícula nº 8.718.	1.010	-
(36) Fazenda Divina, localizada no município de Campo Formoso – BA, possui área total de 318 m² e está registrada sob a matrícula nº 8.967.	14.233	-
(37) Fazenda Mandioca Brava, localizada no município de Campo Formoso – BA, possui área total de 426 m² e está registrada sob a matrícula nº 7.226.	14.411	-
(38) Fazenda São Sebastião, localizada no município de Campo Formoso – BA, possui área total de 329 m² e está registrada sob a matrícula nº 8.653.	12.612	-
(39) Fazenda Sertão Velho, localizada no município de Campo Formoso – BA, possui área total de 314 m² e está registrada sob a matrícula nº 7.229.	10.803	-
(40) Fazenda Texas, localizada no município de Campo Formoso – BA, possui área total de 357 m² e está registrada sob a matrícula nº 8.654.	29.007	-
	365.838	**297.441**

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

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**256.068**
Lucro na venda de imóveis	25.852
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	37.674
Aquisição de imóveis para renda	32.757
Recebimento pela venda de imóveis	(54.910)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**297.441**
Lucro na venda de imóveis	5.567
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	28.929
Aquisição de imóveis para renda	30.459
Obrigações por aquisição de imóveis - Nota 8	60.000
Recebimento pela venda de imóveis	(56.558)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**365.838**

7.3 Avaliação a valor justo

		31/12/2025		
Empreendimento		**Método**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Fazenda Cachoeira	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(2) Fazendas Reunidas Boa Alvorada	(b)	II.	N/a	N/a
(3) Fazendas Reunidas Babilônia	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(4) Fazenda Tubarão	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(5) Fazenda Divisão	(b)	II.	N/a	N/a
(6) Fazenda Brejões	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(7) Fazenda Bom Jesus I	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(8) Fazenda Bom Jesus II	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(10) Fazenda Purão	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(14) Fazenda Saco da Baraúna Grande	(b)	II.	N/a	N/a
(15) Fazenda Madrilena	(b)	II.	N/a	N/a
(16) Heritage 1	(c)	II.	N/a	N/a
(17) Fazenda Timbaúba	(b)	II.	N/a	N/a
(18) Terreno Oco d'água	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(19) Fazenda Candeias	(b)	II.	N/a	N/a
(20) Fazenda Jangada	(b)	II.	N/a	N/a
(21) Fazenda Santa Isabel	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(22) Fazenda Oco d'água	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(23) Fazenda Lagoa de Serra Verde	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(24) Fazenda Lagoa	(b)	II.	N/a	N/a
(25) Fazenda Descoberta	(b)	II.	N/a	N/a
(26) Fazenda Boa Esperança RN	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(27) Fazenda Umburana Grande I	(a)	I.	9,78% a.a.	9,78% a.a.
(28) Fazenda Tranquilidade	(b)	II.	N/a	N/a
(29) Hangar Sala 711	(c)	I.	9,50% a.a.	9,50% a.a.
(30) Hangar Sala 712	(c)	I.	9,50% a.a.	9,50% a.a.
(31) Hangar Sala 713	(c)	I.	9,50% a.a.	9,50% a.a.
(32) Hangar Sala 714	(c)	I.	9,50% a.a.	9,50% a.a.
(33) Hangar Sala 715	(c)	I.	9,50% a.a.	9,50% a.a.
(34) Fazenda Pau de Colher	(b)	II.	N/a	N/a
(35) Fazenda Luar do Sertão	(b)	II.	N/a	N/a
(36) Fazenda Divina	(b)	II.	N/a	N/a
(37) Fazenda Mandioca Brava	(b)	II.	N/a	N/a
(38) Fazenda São Sebastião	(b)	II.	N/a	N/a
(39) Fazenda Sertão Velho	(b)	II.	N/a	N/a
(40) Fazenda Texas	(b)	II.	N/a	N/a

		31/12/2024		
Empreendimento		**Método**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Fazenda Cachoeira	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(2) Fazendas Reunidas Boa Alvorada	(b)	II.	N/a	N/a
(3) Fazendas Reunidas Babilônia	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(4) Fazenda Tubarão	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(5) Fazenda Divisão	(b)	II.	N/a	N/a
(6) Fazenda Brejões	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(7) Fazenda Bom Jesus I	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(8) Fazenda Bom Jesus II	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(9) Terreno Jundiaí	(c)	I.	5,00% a.a.	5,00% a.a.
(10) Fazenda Purão	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(11) Lote 5 – Terreno Jundiaí	(c)	I.	5,00% a.a.	5,00% a.a.
(12) Lote 6 – Terreno Jundiaí	(c)	I.	5,00% a.a.	5,00% a.a.
(13) Lote 7 – Terreno Jundiaí	(c)	I.	5,00% a.a.	5,00% a.a.
(14) Fazenda Saco da Baraúna Grande	(b)	II.	N/a	N/a

(15) Fazenda Madrilena	(b)	II.	N/a	N/a
(16) Heritage 1	(c)	I.	5,00% a.a.	5,00% a.a.
(17) Fazenda Timbaúba	(a)	II.	N/a	N/a
(18) Terreno Oco d'água	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(19) Fazenda Candeias	(b)	II.	N/a	N/a
(20) Fazenda Jangada	(b)	II.	N/a	N/a
(21) Fazenda Santa Isabel	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(22) Fazenda Oco d'água	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(23) Fazenda Lagoa de Serra Verde	(b)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(24) Fazenda Lagoa	(a)	II.	N/a	N/a
(25) Fazenda Descoberta	(b)	II.	N/a	N/a
(26) Fazenda Boa Esperança RN	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(27) Fazenda Umburana Grande I	(a)	I.	10,49% a.a.	10,49% a.a.
(28) Fazenda Tranquilidade	(b)	II.	N/a	N/a
(29) Hangar Sala 711	(c)	I.	9,67% a.a.	9,67% a.a.
(30) Hangar Sala 712	(c)	I.	9,67% a.a.	9,67% a.a.
(31) Hangar Sala 713	(c)	I.	9,67% a.a.	9,67% a.a.
(32) Hangar Sala 714	(c)	I.	9,67% a.a.	9,67% a.a.
(33) Hangar Sala 715	(c)	I.	9,67% a.a.	9,67% a.a.

(a) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pelo avaliador profissional Francisco Flávio de Matos Dourado, datado de outubro de 2025 e 2024, e aprovados pela Administração em janeiro de 2026 e 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do imóvel (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. Flávio de Matos Dourado é brasileiro, formado em Engenharia Civil, com vasta experiência em projetos imobiliários, portador da cédula de identidade CREA: 12.477-D, inscrito no CPF/MF nº 173.806.183-34 domiciliada na Rua Doutor José Lourenço, 870, sala 513, na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará.

(b) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa ISA - Instituto Superios de Avaliações, datado de outubro de 2025 e 2024, e aprovados pela Administração em janeiro de 2026 e 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do imóvel (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. ISA - Instituto Superior de Avaliações possui vasta experiência com projetos imobiliários, Arthur Campos Paiva, engenheiro agrônomo portador da cédula de identidade CREA-CE: 45.177-D.

(c) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa UHY Bendoraytes & Cia, datado de outubro de 2025 e 2024, e aprovados pela Administração em janeiro de 2026 e 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do imóvel (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. IA UHY Bendoraytes é uma firma com mais de 60 anos de atuação, unindo a tradição de sua trajetória no mercado de capitais brasileiro à rede internacional UHY International. Especializada em auditoria, consultoria, tributos e riscos, destaca-se por sua expertise em operações complexas, auditoria de fundos de investimento e suporte a transações (M&A).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as propriedades rurais do Fundo foram mensuradas utilizando duas metodologias, conforme características das propriedades, sendo elas:

I. Aplicação da metodologia de rentabilidade futura para a avaliação de propriedades que possuem Contrato de Compra e Venda de Energia Elétrica de Reserva (CER) ou Contrato de Compra e Venda de Energia Elétrica em Ambiente Regulado (CCEAR). Essa metodologia busca determinar o valor econômico da propriedade com base na projeção de receitas futuras geradas pela exploração de energia elétrica, considerando que a melhor alternativa econômica para a propriedade é a geração de energia eólica. A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise de perspectiva, projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A modelagem econômico-financeira inicia-se com as definições das premissas macroeconômicas de vendas e custos de impostos que incidem sobre o faturamento bruto previsto do projeto em questão. As premissas macroeconômicas utilizadas neste trabalho estão baseadas nas estimativas divulgadas pelo IBGE, Bacen, BNDES, entre outros.

II. Utilização da metodologia comparativa de dados de mercado para a avaliação de propriedades que não possuem CER ou CCEAR. Nesse caso, a valoração da propriedade é baseada na análise de transações de mercado de imóveis com características semelhantes, levando em consideração fatores como localização, potencial de exploração econômica e demanda pelo uso da terra.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações por aquisição de imóveis - Circulante	20.000	-
Obrigações por aquisição de imóveis - Não Circulante	40.000	-
	60.000	**-**

Em 10 de junho de 2025, o Fundo adquiriu os imóveis (36) Fazenda Divina, (37) Fazenda Mandioca Brava, (38) Fazenda São Sebastião, (39) Fazenda Sertão Velho e (40) Fazenda Texas ao valor total de R$ 80.000 conforme contrato de compra e venda, com as seguintes condições de pagamento: (i) R$ 20.000 a título de sinal, imissão de posse e confirmação do presente negócio, em até 5 (cinco) dias úteis após a assinatura do presente instrumento, valendo como referência a data do último reconhecimento de firma entre os signatários; (ii) R$ 20.000 em até 12 (doze) meses após a assinatura do presente instrumento e desde que cumpridas as condicionantes presentes no item 2.2; (iii) R$ 20.000 em até 24 (vinte e quatro) meses após a assinatura do presente instrumento e desde que cumpridas as condicionantes presentes no item 2.2; (iv) R$ 20.000 em até 36 (trinta e seis) meses após a assinatura do presente instrumento e desde que cumpridas as condicionantes presentes no item 2.2.Caso as referidas condicionantes estejam pendentes no prazo ora estipulado, a obrigação de pagar ficará suspensa, devendo ser observados os termos das cláusulas 2.2.2 e 2.2.2.1.

As parcelas serão corrigidas monetariamente com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro índice que porventura venha a substitui-lo, calculado pro rata temporis, a contar da data de assinatura do presente instrumento até a data que precede o efetivo pagamento de cada parcela.

A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	**-**
Aquisição de imóveis para renda	80.000
Pagamento a título de sinal	(20.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**60.000**

9. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de alugueis	17.686	12.458
	17.686	**12.458**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram recebidas receitas com arrendamentos de terras para geração de energia eólica e locações imobiliários no montante de R$ 17.318 (R$ 12.017).

10. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	190	376
	190	**376**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,04% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe, observada a remuneração mínima mensal de R$ 13, a ser corrigida anualmente, em janeiro, pela variação positiva do IPCA.

A Gestora recebe por seus serviços uma taxa de gestão mensal fixa de R$ 15, a ser corrigida anualmente em janeiro de cada ano, pela variação positiva do IPCA. Excepcionalmente, o Fundo ficará isento do pagamento da Taxa de Gestão caso seu investidor seja outro Fundo gerido pela Gestora.

Não serão cobradas taxas de ingresso, saída e performance.

11. 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. Os resultados auferidos num determinado período poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º 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 poderá ser pago no 18º Dia Útil dos meses de março e setembro ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro do exercício	51.710	75.203
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(28.929)	(37.674)
Reversão de ajuste ao valor justo por venda de imóveis	-	7.975
Aluguéis a receber	(308)	(441)
Despesas operacionais não pagas	(1.379)	10
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**21.094**	**45.073**
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	-	18.217
Retenção de rendimentos (*)	(3.465)	-
Rendimentos declarados	**17.629**	**63.290**
Rendimentos (a distribuir)	(1.900)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**15.729**	**63.290**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**2,09**	**34,21**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	83,57%	140,42%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(3.465)	18.217

(*) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas datada de 18 de agosto de 2025 foi deliberada a aprovação da não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento do Fundo, para posterior distribuição aos Cotistas

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	R$	Quantidade	R$	Quantidade

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Cotas de investimentos integralizadas	203.842	155.970	179.782	142.279
	203.842	**155.970**	**179.782**	**142.279**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**1.306,93**		**1.263,58**

12.2 Emissão de novas cotas

A classe poderá realizar eventuais novas emissões de cotas mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio da classe, observado que: (i) o preço de emissão deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas já emitidas, em data a ser fixada na respetiva assembleia de cotistas que aprovar a nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da classe, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado; (ii) de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Especial, as cotas da nova emissão serão integralizadas, à vista, no ato da subscrição, ou mediante chamadas de capital. na forma prevista em Compromisso de Investimento a ser firmado pelo cotista, em moeda corrente nacional, imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários, observado o disposto neste Anexo e na regulamentação aplicável.

Para fins da primeira emissão de cotas, é considerado o valor de R$ 1 por cota. Nas emissões subsequentes, é considerado o valor da cota apurado pela administradora no dia da efetiva integralização das cotas, observado o prazo de integralizações definido no regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 17.496 novas cotas, representadas pelo montante de R$ 32.015.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas 13.691 cotas no montante total de R$ 24.060.

12.3 Amortização de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	(70.345)	(19.600)
	(70.345)	**(19.600)**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo amortizou R$ 50.745 (2024 - R$ 2.600), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.4 Gastos com colocação de cotas

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 Reserva de contingência

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

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	51.710	75.203
Patrimônio líquido inicial	299.732	258.404
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	24.060	32.015
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(50.745)	(2.600)
	(26.685)	29.415
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**18,94%**	**26,13%**

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

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas de tributos municipais e federais	-	0,00%	202	0,08%
Despesas com empreendimento (Ancar IC)	-	0,00%	22	0,01%
Despesa de consultoria	27	0,01%	113	0,05%
Despesas de auditoria	-	0,00%	218	0,09%
Taxa de administração	190	0,07%	376	0,15%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	30	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	235	0,09%	(5)	0,00%
	482	**0,18%**	**956**	**0,39%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**272.118**		**244.688**

15. Tributação

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

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

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

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 6, 9 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.538	-	1.538
Propriedades para investimento	-	-	365.838	365.838
Total do ativo	**-**	**1.538**	**365.838**	**367.376**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.090	-	1.090
Propriedades para investimento	-	-	297.441	297.441
Total do ativo	**-**	**1.090**	**297.441**	**298.531**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e Propriedades para Investimento na nota 7.

20. Outras informações

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

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

20.3 Em 29 de maio de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do Terra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

20.4 Em 10 de junho de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo ratificou o erro material constante no regulamento anexo a Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de maio de 2025.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *