Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Top Center Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº: 23.768.027/0001-24

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 2639I-033-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12ª andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Top Center Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes. Todos os direitos reservados

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R$ 249.336 mil, o equivalente a 60,21% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo para a propriedade avaliada à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; **(vi)** avaliação do contrato de compra e venda do imóvel; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração e mensuração do valor justo de propriedade para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 11 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes. Todos os direitos reservados

Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Top Center Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 23.768.027/0001-24
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	**5.1**	5.565	1,34%	12.999	2,91%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**5.2**	64.208	15,51%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6**	5.773	1,39%	5.623	1,26%
Estacionamento a receber	**6**	172	0,04%	215	0,05%
Merchandising	**6**	901	0,22%	998	0,22%
Cessão de direito de uso - CDU	**6**	39	0,01%	21	0,00%
Quiosque a receber	**6**	781	0,19%	790	0,18%
Provisão para perdas de crédito esperada	**6**	(3.922)	-0,95%	(4.421)	-0,99%
Outros valores a receber e outros créditos	**19.2**	-	0,00%	1.015	0,23%
Outros créditos		139	0,03%	220	0,05%
		73.656	**17,79%**	**17.460**	**3,91%**
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Valores a receber - venda de imóveis	**7,2**	94.715	22,87%	-	0,00%
		94.715	**22,87%**	**-**	**0,00%**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		300.347	72,53%	469.218	105,08%
Obras em andamento		984	0,24%	32	0,01%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(51.995)	-12,56%	(28.951)	-6,48%
	7	**249.336**	**60,21%**	**440.299**	**98,61%**
Total do ativo		**417.707**	**100,87%**	**457.759**	**102,52%**

Passivo	Notas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	2.263	0,55%	9.454	2,12%
Provisões e contas a pagar		769	0,19%	82	0,02%
Adiantamento de aluguéis		108	0,03%	920	0,21%
Adiantamento de CDU		481	0,12%	787	0,18%
		3.621	**0,87%**	**11.243**	**2,52%**
Total do passivo		**3.621**	**0,87%**	**11.243**	**2,52%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	322.214	77,81%	322.214	72,16%
Amortização de cotas de investimentos integralizada	**11.1**	(56.490)	-13,64%	(56.490)	-12,65%
Lucros acumulados		148.362	35,83%	180.792	40,49%
Total do patrimônio líquido		**414.086**	**100,00%**	**446.516**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**417.707**	**100,87%**	**457.759**	**102,52%**

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

Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Top Center Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 23.768.027/0001-24
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	23.244	24.919
Receitas de estacionamento	**8**	2.448	2.351
Receita de cessão de direito de uso - CDU	**8**	356	240
Receitas de merchandising	**8**	607	362
Receitas de quiosques	**8**	2.201	2.107
Receitas de taxa de transferência		22	62
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		908	(173)
Receitas de multas rescisórias		522	576
Perdas com créditos incobráveis		(107)	(541)
Provisão para perdas de crédito esperada	**6**	499	(978)
Despesas de auditoria interna do condomínio	**13**	(199)	(148)
Despesas de tributos municipais e federais	**13**	-	(85)
Despesas de comissões	**13**	(586)	(313)
Despesas de condomínio	**13**	(3.647)	(3.101)
Despesa de allowance		(2.080)	(80)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	**7.2**	167.430	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	**7.2**	(168.871)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	(23.044)	(28.951)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(297)**	**(3.753)**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		(8.507)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(8.507)**	**-**
Outros ativos financeiros			
Receitas de operações compromissadas		2.578	1.816
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(580)	(409)
		1.998	**1.407**
Receitas e despesas operacionais			
Despesa de consultoria	**13**	(82)	(22)
Despesa da avaliação	**13**	(30)	(30)
Despesa legais	**13**	(256)	(287)
Despesas Cetip	**13**	(108)	(96)
Taxa de administração e gestão	**9 e 13**	(380)	(364)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(40)	(40)
Despesas de passivos contingentes	**13**	(17)	(9)
Outras despesas operacionais	**13**	(1.402)	(13)
		(2.315)	**(861)**
Prejuízo do exercício		**(9.121)**	**(3.207)**
Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**322.214.000**	**322.214.000**
Prejuízo)por cota integralizada - R$		**(0,03)**	**(0,01)**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1,29**	**1,39**

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

Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Top Center Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 23.768.027/0001-24
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Cotas de investimentos amortizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**322.214**	**(56.490)**	**209.153**	**474.877**
Prejuízo do exercício		-	-	(3.207)	(3.207)
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	(25.154)	(25.154)
Em 31 de dezembro de 2024		**322.214**	**(56.490)**	**180.792**	**446.516**
Prejuízo do exercício		-	-	(9.121)	(9.121)
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	(23.309)	(23.309)
Em 31 de dezembro de 2025		**322.214**	**(56.490)**	**148.362**	**414.086**

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

Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Top Center Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 23.768.027/0001-24
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(9.121)	(3.207)
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	23.044	28.951
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	8.507	-
Provisão para perdas de crédito esperada	(499)	660
Lucro líquido ajustado	**21.931**	**26.404**
Variações nos ativos e passivos		
Adiantamento de aluguéis	(812)	-
Pagamento de aluguel/estacionamento/merchandising	(19)	681
Demandas judiciais	-	53
Valores a receber	-	80
Adiantamento de CDU	(306)	335
Outras contas a pagar/a receber	3.224	290
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**2.087**	**1.439**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(952)	(794)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(952)**	**(794)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(30.500)	(25.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(30.500)**	**(25.000)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(7.434)**	**2.049**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**12.999**	**10.950**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.565**	**12.999**

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

Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Top Center Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 23.768.027/0001-24
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional

O Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas denominada Classe Única de Cotas do Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 1 de julho de 2016, destinado exclusivamente a investidores qualificados, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 01 de julho de 2016.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) os imóveis e/ou direitos aquisitivos sobre empreendimentos imobiliários destinados a renda, incluindo, mas não se limitando, a shopping centers, malls, prédios comerciais, estacionamentos, lojas e galpões, a serem construídos, em fase de construção ou já construídos, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim ("Imóveis-Alvo"); (ii) participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral ("SPE"), cuja construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim; e (iii) aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM ("Ativos Alvo").

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 n° 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 11 de março de 2026

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. 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.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado “pro-rata dia”, em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.9 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 nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 7.

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

3.10 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.

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4. 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 Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(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 vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
Operações compromissadas	5.565	12.999
	5.565	**12.999**

Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTNB") com recompra em 02/01/2026 (2024 - R$ 12.999 com recompra em 02/01/2025), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De natureza imobiliária

	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	64.208	-
	64.208	-

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

	31/12/2025					
Fundo	**Existência de controle**	**Tipo de ativo investido**	**Percentual das cotas detidas**	**Quantidade de cotas detidas**	**Valor da Cota**	**Total**
Tellus Properties Fundo de Investimento Imoiliário – Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	15,00%	7.397.253	8,68	64.208
						64.208

(*) Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Movimentação do exercício

Recebimento de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs) (a)	72.715
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(8.507)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**64.208**

(a) Através de Fato Relevante datado de 3 de novembro de 2025 o Fundo divulgou ao mercado a celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual comprometeu-se a alienar os seguintes ativos imobiliários:
a. o Imóvel Escritórios, registrado sob a matrícula nº 172.080 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área privativa de 13.463,46 m², localizado na Avenida Paulista, nºs 828 e 854, São Paulo/SP; e
b. A fração ideal de 70% do Imóvel Garagem, registrado sob a matrícula nº 172.078 do mesmo cartório, com área privativa de 9.684,58 m², no mesmo endereço.

A contraparte da operação é o Tellus Properties Fundo de Investimento Imoiliário – Responsabilidade Limitada, gerido pela Tellus Investimentos e Consultoria LTDA.

O valor total da operação é de R$ 167.430 sendo R$ 72.715 pagos a título de sinal até 19 de dezembro de 2025 através de cotas do Tellus Properties Fundo de Investimento Imoiliário – Responsabilidade Limitada, R$ 65.215 em até 18 meses após o pagamento do sinal, corrigido pelo IPCA, e R$ 29.500 em até 24 meses após o pagamento do sinal, também corrigido pelo IPCA. Adicionalmente, poderá ser devida uma parcela complementar (Earn-Out), condicionada ao atingimento de metas de ocupação dos imóveis e redução de despesas, conforme previsto no contrato.

A negociação foi concluída durante o exercício, sendo que a parcela paga em cotas foi mensurada com base no valor patrimonial das cotas do fundo comprador (FII Tellus). Como o FII Tellus é negociado em bolsa, a utilização do valor patrimonial, em vez do valor de mercado das cotas, gerou na data-base um ajuste negativo de R$ 8.507 mil, reconhecido no resultado do exercício.

6. Contas a receber

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

Composição	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber	5.773	5.623
Estacionamento a receber	172	215
Merchandising	901	998
Cessão de direito de uso - CDU	39	21
Quiosque a receber	781	790
Provisão para perdas de crédito esperada (a)	(3.922)	(4.421)
	3.744	**3.226**

Classificação por faixa de vencimento	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	4.407	4.059
Vencidos de 1 a 30 dias	67	307
Vencidos de 31 a 60 dias	39	34
Vencidos de 61 a 90 dias	20	17
Vencidos de 91 a 120 dias	25	33
Vencidos acima de 120 dias	3.108	3.197
Provisão para perdas de crédito esperada (a)	(3.922)	(4.421)
	3.744	**3.226**

(a) A provisão para perdas de crédito esperada foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas da carteira de recebíveis.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	**(4.421)**	**(3.444)**
Constituição da provisão	-	(977)
Reversão da provisão	499	-
Saldo ao final do exercício	**(3.922)**	**(4.421)**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	31/12/2025	31/12/2024
(1) Corresponde ao empreendimento imobiliário denominado Torre Comercial do Top Center, localizado na Avenida Paulista, 828 e 854 com entrada também pela Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 424 e ainda pela rua São Carlos do Pinhal, 241 - Cidade e Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 172.079 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. O empreendimento foi construído em um terreno de 3.947,60m² com a área construída de 29.280,00 m², possuindo uma área bruta locável de 13.462,98 m².	-	168.871
(2) Corresponde ao empreendimento imobiliário denominado Shopping Top Center, localizado na Avenida Paulista, 828 e 854 com entrada também pela Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 424 e ainda pela rua São Carlos do Pinhal, 241 - Cidade e Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 172.079 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. O empreendimento foi construído em um terreno de 3.947,60m² com a área construída de 36.117,85 m², possuindo uma área bruta locável de 7.080,71 m².	249.336	271.428
	249.336	**440.299**

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

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**468.456**
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	794
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(28.951)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**440.299**
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	952
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(168.871)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	167.430
Valores recebidos - venda de imóveis - Nota 5.2	(72.715)
Valores a receber - venda de imóveis	(94.715)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(23.044)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**249.336**

Através de Fato Relevante datado de 3 de novembro de 2025 o Fundo divulgou ao mercado a celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual a Classe Única comprometeu-se a alienar os seguintes ativos imobiliários:
a. o Imóvel Escritórios, registrado sob a matrícula nº 172.080 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área privativa de 13.463,46 m², localizado na Avenida Paulista, nºs 828 e 854, São Paulo/SP; e
b. A fração ideal de 70% do Imóvel Garagem, registrado sob a matrícula nº 172.078 do mesmo cartório, com área privativa de 9.684,58 m², no mesmo endereço.

A contraparte da operação é o Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, gerido pela Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

O valor total da operação é de R$ 167.430 que serão pagos da seguinte forma:
- R$ 72.715 (Nota 5.2) pagos a título de sinal, com cotas do fundo comprador, o Tellus Properties Fundo de Investimento Imoiliário – Responsabilidade Limitada.
O saldo remanscente de R$ 94.715 da seguinte forma:
- R$ 65.215 em até 18 meses após o pagamento do sinal, corrigido pelo IPCA, e
- R$ 29.500 em até 24 meses após o pagamento do sinal, também corrigido pelo IPCA.
Adicionalmente, poderá ser devida uma parcela complementar (Earn-Out), condicionada ao atingimento de metas de ocupação dos imóveis e redução de despesas, conforme previsto no contrato.

7.3 Avaliação a valor justo

	31/12/2025			
Empreendimento	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Shopping Top Center	12,21%	10 anos	11,00%	7,50%

	31/12/2024			
Empreendimento	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Torre Comercial do Top Center	15,46%	10 anos	11,98% a.a.	8,25% a.a.
Shopping Top Center	15,46%	10 anos	11,98% a.a.	8,25% a.a.

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de dezembro de 2025 e de 2024, formalmente aprovado pela administração em janeiro de 2026 e de 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, 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 projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os imóveis avaliados são ativos de investimentos para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel de varejo e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas da operação de shopping centers. Os NOI’s divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional liquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Cushman & Wakefield (os "especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8. Receita com locações

	31/12/2025	**31/12/2024**
Receitas de aluguéis	23.244	24.919
Receitas de estacionamento	2.448	2.351
Receita de cessão de direito de uso - CDU	356	240
Receitas de merchandising	607	362
Receitas de quiosques	2.201	2.107
	28.856	**29.979**

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, cessão de direito de uso - CDU, merchandising e quiosques do empreendimento mencionado na Nota Explicativa nº 7. As unidades de locações do shopping center são a lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de Administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de Administração - Fundo	(380)	(364)
	(380)	**(364)**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (i) 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 20, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

10. Política de distribuição dos resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 Dias Úteis, nos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Anexo, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(9.121)	(3.207)
Inadimplência com rendas	996	681
Valores a receber	(13)	(106)
Provisão para perdas de crédito esperada	(91)	521
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	23.044	28.951
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	8.507	-
Despesas não pagas / (receitas não recebidas)	(13)	(14)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**23.309**	**26.826**
Retenção de rendimentos	-	(1.672)
Rendimentos declarados	**23.309**	**25.154**
Rendimentos (a distribuir)	(2.263)	(9.454)
Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício	9.454	9.300
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**30.500**	**25.000**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**0,09**	**0,08**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,01%	93,78%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	(1.672)

Em Assembleia Geral Especial de Cotistas datada de 03 de março de 2026 foi deliberada a aprovação da não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no segundo semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro 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

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	322.214.000	322.214	322.214.000	322.214
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	-	(56.490)	-	(56.490)
Cotas de investimentos integralizadas	**322.214.000**	**265.724**	**322.214.000**	**265.724**
Valor por cota (valor expresso em Reais)		**0,82**		**0,82**

11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve emissão de novas de cotas.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

11.4 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe 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 a classe. 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. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(9.121)	(3.207)
Patrimônio líquido inicial	446.516	474.877
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**-2,04%**	**-0,68%**

(*) 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.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria interna do condomínio	(199)	0,04%	(148)	0,03%
Despesas de tributos municipais e federais	-	0,00%	(85)	0,02%
Despesas de comissões	(586)	0,13%	(313)	0,06%
Despesas de condomínio	(3.647)	0,79%	(3.101)	0,64%
Outras receitas/(despesas) de propriedades para investimento	-	0,00%	-	0,00%
Despesa de consultoria	(82)	0,02%	(22)	0,00%
Despesa da avaliação	(30)	0,01%	(30)	0,01%
Despesa legais	(256)	0,06%	(287)	0,06%
Despesas Cetip	(108)	0,02%	(96)	0,02%
Taxa de administração e gestão	(380)	0,08%	(364)	0,07%
Taxa de fiscalização da CVM	(40)	0,01%	(40)	0,01%
Despesas de passivos contingentes	(17)	0,00%	(9)	0,00%
Outras despesas operacionais	(1.402)	0,30%	(13)	0,00%
	(6.747)	**1,46%**	**(4.508)**	**0,92%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**460.755**		**486.562**

14. 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.

15. 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.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, nº 5.2, nº 9 e nº 16.

18. 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.

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações interfinanceiras de liquidez com lastro - NTN	-	5.565	-	5.565
Cotas de fundos de investimento imobiliário	64.208	-	-	64.208
Propriedades para investimento	-	-	249.336	249.336
Total do ativo	**64.208**	**5.565**	**249.336**	**319.109**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações interfinanceiras de liquidez com lastro - LTN	**-**	12.999	-	12.999
Propriedades para investimento	-	-	440.299	440.299
Total do ativo	**-**	**12.999**	**440.299**	**453.298**

As demonstrações das mudanças das operações compromissadas, cotas de fundos de investimento imobiliário e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstrados nas Notas Explicativas nº 5.1, nº 5.2 e nº 7.

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thronton 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.

19.2 Em 31 de dezembro de 2025 não há saldo de Outros valores a receber e outros créditos. Em 2024, o saldo de R$ 1.015 referia-se substancialmente a valores a serem reembolsados relacionados a IPTU.

19.3 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.

19.4 Conforme Ato do Administrador, realizado em 4 de junho de 2025, a Administradora adaptou o Regulamento do Fundo 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, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as seguintes premissas: (i) Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passou a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora, e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento, além disso, a denominação do Fundo passou a ser "Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única denominada "Classe Única de Cotas do Top Center Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"; (ii) 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. Tais alterações passaram a fazer efeito no fechamento do dia 4 de junho de 2025.

19.5 Em Assemblea Especial de Cotistas realizada em 29 de julho de 2025 foram deliberadas: (i) Autorizar que a Classe, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"); e (ii) Aprovar a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no primeiro semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em junho. 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 retidospoderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Anexo da Classe, para posterior distribuição aos Cotistas. Tais alterações passaram a fazer efeito no fechamento do dia 30 de julho de 2025.

19.6 Em Assemblea Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de julho de 2025 foram deliberadas: (i) Aprovar a contratação da Gazit Brasil Asset Management Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas nº 66, 4º andar, conjunto 42, Vila Olímpia, CEP 04.551000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.766.560/0001-97, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliário de acordo com o Ato Declaratório nº 22.831, de 12 de dezembro de 2025, para a prestação dos serviços de gestão da carteira de ativos do Fundo ("Gestora" e, quando em conjunto com a Administradora ("Prestadores de Serviços Essenciais"), observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais. (ii)Em decorrência da deliberação acima, aprovar a alteração do Regulamento do Fundo para contemplar as adequações necessárias à inclusão da Gestora, incluindo, mas não se limitando à: (a) A alteração da parte geral do Regulamento para inclusão da Gestora com Prestador de Serviço Essencial; (b) A alteração das responsabilidade dos prestadores de serviço no Anexo I ao Regulamento do Fundo; (c) A alteração do capítulo que trata das remunerações, no Anexo I ao Regulamento do Fundo; e (d) A alteração do capítulo que trata da assembleia especial de cotistas, no Anexo I ao Regulamento do Fundo.

20. Eventos subsequentes

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

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: SP-307815/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *