# Morumbi Town I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 19.628.741/0001-40

(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 263D3-059-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 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
**Morumbi Town I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Morumbi Town I 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 Morumbi Town I 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.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. 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 – Propriedades para investimento)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém propriedades para investimento no montante de R$ 43.946 mil, equivalente a 90,25% do seu Patrimônio Líquido, mensurado pelo valor de custo de aquisição. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a valorização, a realização e a existência destes ativos, e por esse motivo foram tratados como assuntos relevantes.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas do imóvel para avaliação da existência; **(iii)** análise e validação do contrato de compra e venda do imóvel; **(iv)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; **(v)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo responsável por corroborar com preço de mercado do imóvel negociado; 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 reconhecimento e mensuração da propriedade para investimento 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 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 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.

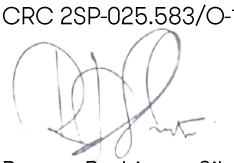
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 16 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

**Morumbi Town I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town I)**
**CNPJ: 19.628.741/0001-40**
**(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 | | | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | **5.1** | 429 | 0,88% | - | 0,00% |
| Operações compromissadas | **5.1** | 1.142 | 2,35% | 1.702 | 33,31% |
| Contas a receber | | | | | |
| Aluguéis a receber | **6.1** | 1.367 | 2,81% | 1.399 | 27,38% |
| Merchandising | **6.1** | 176 | 0,36% | 178 | 3,48% |
| Cessão de direito de uso - CDU | **6.1** | 262 | 0,54% | 262 | 5,13% |
| Quiosque a receber | **6.1** | 373 | 0,77% | 363 | 7,11% |
| Provisão para perdas de crédito esperada | **6.1** | (1.852) | -3,80% | (1.840) | -36,01% |
| Outros créditos | **8** | 205 | 0,41% | 255 | 4,99% |
| | | **2.102** | **4,32%** | **2.319** | **45,39%** |
| **Não circulante** | | | | | |
| Depósitos judiciais | | 48 | 0,10% | 48 | 0,94% |
| | | **48** | **0,10%** | **48** | **0,94%** |
| **Investimento** | | | | | |
| **Propriedades para investimento** | | | | | |
| Imóveis acabados | | 43.946 | 90,25% | - | 0,00% |
| | **7** | **43.946** | **90,25%** | **-** | **0,00%** |
| **Não circulante** | | | | | |
| Outros créditos | **8** | 12.056 | 24,75% | 13.120 | 256,80% |
| | | **12.056** | **24,75%** | **13.120** | **256,80%** |
| **Total do ativo** | | **58.152** | **119,42%** | **15.487** | **303,13%** |

| Passivo | Notas | 31/12/2025 | % do PL | 31/12/2024 | % do PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Provisões e contas a pagar | **20.2** | 650 | 1,33% | 60 | 1,17% |
| | | **650** | **1,33%** | **60** | **1,17%** |
| **Não circulante** | | | | | |
| Provisões e contas a pagar | **20.2** | 8.799 | 18,07% | 10.310 | 201,80% |
| Antecipação de clientes | | 8 | 0,02% | 8 | 0,16% |
| | | **8.807** | **18,09%** | **10.318** | **201,96%** |
| **Total do passivo** | | **9.457** | **19,42%** | **10.378** | **203,13%** |
| **Patrimônio líquido** | | | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | **12.1** | 349.014 | 716,73% | 303.214 | 5934,90% |
| Amortização de cotas de investimentos integralizadas | **12.1** | (316.852) | -650,69% | (316.852) | -6201,84% |
| Lucros acumulados | | 16.533 | 33,95% | 18.747 | 366,94% |
| **Total do patrimônio líquido** | | **48.695** | **100,00%** | **5.109** | **100,00%** |
| **Total do passivo e do patrimônio líquido** | | **58.152** | **119,42%** | **15.487** | **303,13%** |

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

## Morumbi Town I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town I)**
**CNPJ: 19.628.741/0001-40**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações do resultado 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 | **9** | - | (17) |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis | | 3 | (37) |
| Perdas com créditos incobráveis | | - | (91) |
| Provisão para perdas de crédito esperada | **6.2** | (11) | 152 |
| **Receitas / (despesas) com venda de propriedades para investimento** | | | |
| Despesas de comissões (CRI) | **8 e 14** | (1.064) | (1.064) |
| **Despesas de propriedades para investimento** | | | |
| Despesas de tributos municipais e federais | | - | 2 |
| **Resultado líquido de propriedades para investimento** | | **(1.072)** | **(1.055)** |
| **Outros ativos financeiros** | | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | | 5 | - |
| Receitas de operações compromissadas | | 117 | 288 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | - | (65) |
| | | **122** | **223** |
| **Despesas operacionais** | | | |
| Despesa legais | **14** | (3) | (36) |
| Taxa de administração e gestão | **10 e 14** | (375) | (364) |
| Taxa de fiscalização da CVM | **14** | (3) | (5) |
| Outras despesas operacionais | **14** | (883) | (578) |
| | | **(1.264)** | **(983)** |
| **Prejuízo do exercício** | | **(2.214)** | **(1.815)** |
| **Quantidade de cotas integralizadas** | **12.1** | **4.942.739.739** | **303.214.000** |
| **Prejuízo por cota integralizada - R$** | | **(0,00)** | **(0,01)** |
| **Valor patrimonial da cota integralizada - R$** | | **0,01** | **0,02** |

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

**Morumbi Town I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town I)**
**CNPJ: 19.628.741/0001-40**
**(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** | | **303.214** | **(316.852)** | **20.562** | **6.924** |
| Prejuízo do exercício | | - | - | (1.815) | (1.815) |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | | **303.214** | **(316.852)** | **18.747** | **5.109** |
| Cotas de investimentos integralizadas | **12.2** | 45.800 | - | - | 45.800 |
| Prejuízo do exercício | | - | - | (2.214) | (2.214) |
| **Em 31 de dezembro de 2025** | | **349.014** | **(316.852)** | **16.533** | **48.695** |

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

## Morumbi Town I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town I)**
**CNPJ: 19.628.741/0001-40**
**(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

| | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | |
| Prejuízo do exercício | | (2.214) | (1.815) |
| **Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa** | | | |
| Provisão para perdas de crédito esperada | | 11 | (152) |
| Despesas de comissões (CRI) | | 1.064 | 1.064 |
| Perdas com créditos incobráveis | | - | 91 |
| **Total** | | **1.075** | **(1.967)** |
| **Variações nos ativos e passivos** | | | |
| Contas a receber de aluguéis | | (24) | (425) |
| Outras contas a receber/pagar | | (1.897) | 416 |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | | **(846)** | **(1.976)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | | |
| Aquisição de imóveis | **7** | (43.946) | - |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | | **(43.946)** | **-** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | **12.2** | 45.800 | - |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | | **45.800** | **-** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | | **(131)** | **(1.976)** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício** | **5.1** | **1.702** | **3.678** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício** | **5.1** | **1.571** | **1.702** |

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

**Morumbi Town I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town I)**
**CNPJ: 19.628.741/0001-40**
**(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 Morumbi Town I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town I) ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Morumbi Town I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 23 de outubro de 2013 e é destinado exclusivamente a investidores qualificados, com prazo de duração indeterminado, regido pelo regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 23 de outubro de 2013.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, 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. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pelas Resoluções CVM nº 516/11, 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 16 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 correntes e não correntes

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

### 3.2 Instrumentos financeiros

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo 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 Propriedades para investimento**

A propriedade para investimento está demonstrada pelo seu respectivo valor justo. o qual reflete o preço de aquisição recente. Este valor reflete as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do 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. Uma receita só é reconhecida quando as obrigações de desempenho são satisfeitas (exista controle) e não há incerteza significativa quanto à sua realização.

**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 Cotas de fundo de renda fixa**

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento 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.

**3.8 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 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".

II) 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 para todos os valores de recebíveis renegociados.

**3.9 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. 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 |
|---|---|---|
| (a) Operações compromissadas | 1.142 | 1.702 |
| (b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI | 429 | - |
| | **1.571** | **1.702** |

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

(b) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. A carteira do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

## 6. Contas a receber

### 6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Os aluguéis do 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:

| Classificação por faixa de vencimento | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| A vencer | 333 | 148 |
| Vencidos de 1 a 30 dias | - | - |
| Vencidos de 31 a 60 dias | - | 5 |
| Vencidos de 91 a 120 dias | - | 2 |
| Vencidos acima de 120 dias | 1.845 | 2.047 |
| Provisão para perdas de crédito esperada (a) | (1.852) | (1.840) |
| | **326** | **362** |

(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.

### 6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Saldo no início do exercício** | **(1.840)** | **(1.992)** |
| Reversão da provisão | - | 171 |
| Constituição da provisão | (12) | (19) |
| **Saldo ao final do exercício** | **(1.852)** | **(1.840)** |

## 7. Propriedade para investimento

| 7.1 Descrição do empreendimento | Valor justo de 2025 | Valor justo de 2024 |
|---|---|---|
| (1) Corresponde ao Terreno situado na Avenida Rotary, esquina com a Rua Canadense, que faz esquina com a Rua Endres, que faz esquina com a Rua Mexicana, na Vila Itapegica - Cidade de Guarilhos e Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 144.253 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos. | 43.946 | - |
| | **43.946** | **-** |

### 7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

| | |
|---|---|
| **Saldo em 31 de dezembro de 2024** | **-** |
| Aquisição de imóveis | 43.946 |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2025** | **43.946** |

Em 26 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel, tendo por objeto imóvel conforme matrícula registrada sob o nº 144.253 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, regularmente cadastrado junto à Prefeitura de Guarulhos sob nº 111.40.96.0001.00.000. O valor total da aquisição foi de R$ 43.946. Em 31 de dezembro de 2025, a marcação dessa propriedade reflete o valor do contrato acordado e vigentes entre as partes.

## 8. Outros valores a receber

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Comissão de financiamento (a) | 12.056 | 13.120 |
| Outros créditos | 205 | 255 |
| | **12.261** | **13.375** |
| Circulante | 205 | 255 |
| Não circulante | 12.056 | 13.120 |

(a) Em 2021, com a efetivação da venda a prazo do imóvel onde encontra-se as instalações do Shopping no valor de R$ 287.362, os direitos creditórios oriundos desta transação foram cedidos sem coobrigação à uma Securitizadora, mediante contrato de cessão firmado em 07 de maio de 2021, com emissão de cédula de crédito imobiliário, sob a forma integral, escritural, sem garantia real imobiliária (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, vinculados à Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) de emissão da Securitizadora, conforme condições descritas no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

A comissão, no montante de R$ 17.020, foi descontada do valor de venda do imóvel e será apropriada ao longo do tempo de duração do CRI. O efeito no resultado do exercício referente a apropriação é de R$ 1.064 (R$ 1.064 em 2024).

## 9. Receita com locações

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Receitas de aluguéis | - | (17) |
| | **-** | **(17)** |

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, cessão de direito de uso - CDU, merchandising e quiosques do empreendimento. As unidades de locações do shopping center são as 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.

## 10. Encargos e taxa de administração

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Taxa de administração | (375) | (364) |
| | **(375)** | **(364)** |

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) 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 (vinte mil), 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.

Não é cobrada da Classe taxa de performance, taxa de ingresso e nem taxa de saída.

## 11. Política de distribuição dos resultados

A Classe distribui a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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 a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) 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 (dez) Dias Úteis, nos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Anexo do Regulamento, 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 | (2.214) | (1.815) |
| Inadimplência com rendas | 24 | 377 |
| Valores a receber (i) | (18) | (81) |
| Provisão para perdas de crédito esperada | 29 | (71) |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII | 5 | - |
| **(Prejuízo)/Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)** | **(2.174)** | **(1.590)** |
| **Prejuízo de caixa do exercício** | **(2.174)** | **(1.590)** |
| **Prejuízo de caixa acumulado** | **(11.641)** | **(9.467)** |

## 12. Patrimônio líquido

### 12.1 Cotas integralizadas

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Quantidade** | **R$** | **Quantidade** | **R$** |
| Cotas de investimentos subscritas | 4.942.739.739 | 349.014 | 303.214.000 | 303.214 |
| Amortização de cotas de investimentos integralizadas | - | (316.852) | - | (316.852) |
| **Cotas de investimentos integralizadas** | **4.942.739.739** | **32.162** | **303.214.000** | **(13.638)** |
| **Valor por cota (valor expresso em Reais)** | | **0,01** | | **(0,04)** |

### 12.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas cotas no montante total de R$ 45.800 (2024 - 0).

### 12.3 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, a Administradora pode 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 o Fundo não realizou amortizações de cotas.

### 12.4 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. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 1% (um por cento) 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.

## 13. Retorno sobre o patrimônio líquido

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Prejuízo do exercício | (2.214) | (1.815) |
| Patrimônio líquido inicial | 5.109 | 6.924 |
| **Adições/deduções** | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | 45.800 | - |
| Total das adições/deduções | 45.800 | - |
| **Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)** | **-4,35%** | **-26,21%** |

(*) Apurado considerando-se o 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 |
| Despesa legais | (3) | 0,04% | (36) | 0,60% |
| Taxa de administração e gestão | (375) | 4,62% | (364) | 6,04% |
| Taxa de fiscalização da CVM | (3) | 0,04% | (5) | 0,08% |
| Despesas de comissão de venda | (1.064) | 13,10% | (1.064) | 17,66% |
| Outras despesas operacionais | (883) | 10,87% | (578) | 9,59% |
| | **(2.328)** | **28,67%** | **(2.047)** | **33,97%** |
| **Patrimônio líquido médio do exercício** | | **8.123** | | **6.026** |

## 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 do cotista, quer desse 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 Explicativas nº 5.1, 10 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

. 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos mensurados pelo valor justo enquadrados nos níveis:

| b | 31/12/2025 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Operações compromissadas | - | 1.142 | - | 1.142 |
| Cotas de fundo de renda fixa | | 429 | - | 429 |
| Propriedades para investimento | - | - | 43.946 | 43.946 |
| **Total do ativo** | **-** | **1.571** | **43.946** | **45.517** |

| | 31/12/2024 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Operações compromissadas | - | 1.702 | - | 1.702 |
| **Total do ativo** | **-** | **1.702** | **-** | **1.702** |

As demonstrações das mudanças das operações compromissadas, nas Cotas de fundo de renda fixa e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas Notas Explicativas nº 5.1 Aplicações financeiras - De caráter não imobiliário e 7. Propriedades para investimento.

## 20. Outras informações

**20.1** Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes, 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** Em julho de 2021 a Fundo recebeu uma Notificação de Lançamento da Prefeitura Municipal de São Paulo referente à cobrança retroativa de IPTU referente aos exercícios de 2016 a 2020. Esta cobrança complementar decorreu da atualização da metragem da área construída do imóvel em relação ao prédio existente anteriormente à construção do Morumbi Town Shopping. Em outubro de 2021, em vista do lançamento de Programa de Parcelamento Incentivado (PPI) pela Prefeitura de São Paulo, o Fundo optou por aderir ao referido programa, obtendo como benefícios o abatimento de encargos moratórios e o parcelamento do montante em 120 parcelas, corrigidas pela Selic.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de Provisões e contas a pagar monta o valor de R$ 9.449 (R$ 10.370 em 2024), está representado substancialmente por tributos a pagar no montante de R$ 8.799 (R$10.310 em 2024) que se referem as despesas com IPTU's do imóvel vendido durante o exercício de 2021, renegociados por intermédio do Programa de Parcelamento Incentivado - PPI, conforme apresentado no parágrafo anterior.

**20.3** É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como Gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

**20.4** 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.

**20.5** Em 04 de junho de 2025, através do Ato do Administrador, 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 ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as seguintes premissas: 1. A constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passou a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passou a ser "MORUMBI TOWN I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única foi denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MORUMBI TOWN I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"; e 2. 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 Regulamento passou a vigorar com essa deliberação no fechamento do dia 04 de junho de 2025.

**20.6** Em Assembleia Especial de Cotistas, realizada em 05 de setembro de 2025, retificada a ordem do dia da Assembleia Especial de Cotistas da Classe, realizada no dia 04 de setembro de 2025, a qual deveria ter seguido as seguintes características: 1. A nova emissão de Cotas pela Classe, no montante total de emis são de até R$ 1.300 (um milhão e trezentos mil reais), conforme as carac terísticas constantes do Regulamento e Anexo ("Novas Cotas" e "Nova Emissão", respectivamente), e descritas: a) Rito: as cotas objeto da Nova Emissão não estão sujeitas a regulamentação de oferta de valores mobiliários, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022; b) Preço de Emissão e Integralização por Cota da nova emissão: R$ 0,01 (um centavo por cota), nos termos do respectivo boletim de subscrição; c) Forma de Integralização: as Cotas serão integralizadas à vista, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escritu rador das cotas; e d) Direito de Preferência: os atuais Cotistas da Classe não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas da Nova Emissão; e) Período de colocação: a subscrição das Cotas, objeto da Nova Emissão, de verão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de efeitos do presente instrumento. Em virtude da deliberação aprovada no item acima, os Cotistas da Classe: (i) autorizam a Administradora, na qualidade de representante legal da Classe, a realizar todas as ati vidades necessárias; (ii) declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; e (iii) dispensam a Administradora do envio do resumo das deliberações aprovadas nesta assembleia.

**20.7** Em Assembleia Especial de Cotistas, realizada em 04 de setembro de 2025, foi aprovada a nova emissão de Cotas pela Classe Única, no montante total de emissão de até R$ 5.000 (cinco milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento e Anexo ("Novas Cotas" e "Nova Emissão", respectivamente): a) Rito: as cotas objeto da Nova Emissão não estão sujeitas a regulamentação de oferta de valores mobiliários, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022; b) Preço de Emissão e Integralização por Cota da nova emissão: O valor da cota patrimonial, nos termos do respectivo compromisso de investimento e boletim de subscrição; c) Forma de Integralização: as Cotas serão integralizadas através de Chamadas de Capital, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas; e d) Direito de Preferência: os atuais Cotistas da Classe não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas da Nova Emissão; e) Período de colocação: a subscrição das Cotas, objeto da Nova Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de efeitos do presente instrumento. Em virtude da deliberação aprovada no item acima, os Cotistas da Classe: (i) autorizam a Administradora, na qualidade de representante legal da Classe, a realizar todas as atividades necessárias; (ii) declaram se cientes das deliberações acima aprovadas; e (iii) dispensam a Administradora do envio do resumo das deliberações aprovadas nesta assembleia.

## 21. 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: 1SP307815**

**Gustavo Piersanti**
**Diretor**
**CPF: 016.697.087-56**

* * *