

Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

CNPJ: 04.722.883/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM.
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte (“Classe”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), 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 da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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



Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 99,63% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período da análise das receitas aluguéis, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período da análise das receitas aluguéis, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

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



Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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

São Paulo, 26 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**CNPJ (04.722.883/0001-02)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	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	17.923	2,78%	9.116	1,33%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	11.310	1,76%	11.255	1,64%
Estacionamento a receber	6.1	239	0,04%	201	0,03%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(363)	-0,06%	(164)	-0,02%
Outros valores a receber		382	0,06%	1.342	0,20%
Despesas antecipadas	20.2	1.245	0,19%	1.739	0,25%
		30.736	4,78%	23.489	3,43%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósito bancário	7	1.626	0,25%	98	0,01%
Depósitos judiciais		103	0,02%	-	0,00%
		1.729	0,27%	98	0,01%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		323.292	50,23%	276.660	40,41%
Ajuste de avaliação ao valor justo		318.018	49,41%	385.617	56,32%
	8	641.310	99,63%	662.277	96,73%
Total do ativo		673.775	104,68%	685.864	100,17%
Passivo		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar	20.3	28.332	4,40%	934	0,14%
Captação de recursos (novas emissões)		150	0,02%	150	0,02%
		28.482	4,42%	1.084	0,16%
Não Circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	7	1.626	0,25%	98	0,01%
		1.626	0,25%	98	0,01%
Total do passivo		30.108	4,68%	1.182	0,17%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	381.347	59,25%	381.347	55,70%
Reserva de contingências	12.5	3.177	0,49%	3.177	0,46%
Lucros acumulados		259.143	40,26%	300.158	43,84%
Total do patrimônio líquido		643.667	100,00%	684.682	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		673.775	104,68%	685.864	100,17%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**CNPJ (04.722.883/0001-02)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados do exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	38.084	34.284
Receitas de estacionamento	9	2.810	2.437
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		352	49
Receitas de multas rescisórias		10	2.056
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	(199)	208
		41.057	39.034
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	(67.599)	(115.484)
		(67.599)	(115.484)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de comissões	14	(601)	(254)
Despesas de tributos municipais/federais e de condomínio	14	(13.015)	(14.549)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	-	(17)
Despesas de Allowance	11	(495)	(484)
Outras despesas de propriedades para investimento	14	-	(2)
		(14.111)	(15.306)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(40.653)	(91.756)
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		-	5
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.730	727
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		-	(78)
		1.730	654
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	14	(496)	(297)
Despesa legais	14	(277)	(292)
Taxa de administração e gestão	10 e 14	(1.069)	(1.004)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(51)	(51)
Despesas de passivos contingentes		-	290
Outras despesas operacionais	14	(172)	(227)
		(2.065)	(1.581)
Prejuízo líquido do exercício		(40.988)	(92.683)
Quantidade de cotas integralizadas - Classe única	12.1	3.935.562	3.935.562
Quantidade de cotas integralizadas - Subclasse A		569.371	569.371
Quantidade de cotas integralizadas - Subclasse B		3.366.191	3.366.191
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$		(10,41)	(23,55)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		163,55	173,97
Valor patrimonial da cota - R\$ - Subclasse A		163,55	173,97
Valor patrimonial da cota - R\$ - Subclasse B		163,55	173,97

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**CNPJ (04.722.883/0001-02)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Reserva de contingências	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		381.347	3.177	391.565	776.089
Prejuízo líquido do exercício	11 e 13	-		(92.683)	(92.683)
Rendimentos apropriados	11	-		1.276	1.276
Em 31 de dezembro de 2024		381.347	3.177	300.158	684.682
Prejuízo líquido do exercício	11 e 13	-	-	(40.988)	(40.988)
Rendimentos apropriados	11	-	-	(27)	(27)
Em 31 de dezembro de 2025		381.347	3.177	259.143	643.667

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte**CNPJ (04.722.883/0001-02)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	9	38.029	35.299
Recebimento de receitas de estacionamento	9	2.773	2.411
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		-	49
Recebimento de receitas de multas rescisórias		362	2.056
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		1.730	727
Rendimento de títulos de renda fixa		-	5
Pagamento de tributos		(13.015)	(14.549)
Pagamento de despesas de comissões		(601)	(254)
Pagamento de despesas jurídicas		(380)	(292)
Pagamento de taxa de administração e gestão		(1.062)	(1.022)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(51)	(51)
Pagamento (compensação) de IR		(309)	(146)
Pagamento de despesas com consultoria		(496)	(297)
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais		400	(658)
Caixa líquido das atividades operacionais		27.380	23.278
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	8.2	(18.546)	(16.347)
Caixa líquido das atividades de investimento		(18.546)	(16.347)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	11	(27)	(4.185)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(27)	(4.185)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		8.807	2.746
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		9.116	6.370
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	17.923	9.116

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte
CNPJ (04.722.883/0001-02)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte ("Classe" ou "Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas. O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 9 de outubro de 2001, destinado a investidores em geral, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 10 de outubro de 2001 e o início de suas atividades em 29 de outubro de 2001.

O Fundo tem por objeto a aquisição de fração ideal da Torre Norte e participação na sua gestão patrimonial, voltada a locações de escritórios de alto padrão. O Torre Norte é um edifício de escritórios de alto padrão, integrante do empreendimento imobiliário Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Av. Das Nações Unidas, nº 12.901, no bairro de Brooklin Paulista Novo, na Cidade e Estado de São Paulo.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
TRNT11 (Valores expressos em reais)		
Janeiro	97,50	127,80
Fevereiro	95,06	125,98
Março	94,01	126,50
Abril	94,02	121,00
Maió	102,99	119,51
Junho	97,99	110,00
Julho	98,00	103,61
Agosto	95,51	106,98
Setembro	93,50	105,00
Outubro	95,00	107,90
Novembro	94,49	125,86
Dezembro	95,00	121,98

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

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

3.3.2 Propriedades para investimentos

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo da propriedade para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo do imóvel para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado 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 a referida propriedade para investimento está descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: 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 dos créditos renegociados, ou em discussão judicial.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte
CNPJ (04.722.883/0001-02)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- (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
- (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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

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

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte
CNPJ (04.722.883/0001-02)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

	31/12/2025	31/12/2024
	17.923	9.116
	17.923	9.116

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu 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.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

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

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	3.348	3.058
Vencidos até 120 dias	343	-
Vencidos de 121 a 180 dias	20	-
Vencidos de 181 a 360 dias	179	57
Vencidos acima de 360 dias	276	120
Fluxo futuro dos aluguéis	7.383	8.221
	11.549	11.456

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos de 121 a 180 dias	(20)	-
Vencidos de 181 a 360 dias	(179)	(57)
Vencidos acima de 360 dias	(164)	(107)
	(363)	(164)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	(164)	(372)
Constituição da provisão	(199)	-
Reversão da provisão	-	208
Saldo ao final do exercício	(363)	(164)

7. Aplicações vinculadas e depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução no Banco BTG Pactual e Itaú Unibanco S.A., equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários.

Aplicação	Taxa de remuneração	31/12/2025	31/12/2024
CDB do Banco BTG Pactual S.A.	100% CDI	1.626	98
		1.626	98

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

8. Propriedades para investimento

8.1 Descrição do empreendimento

Valor justo Valor justo

Corresponde a 100% do Edifício de escritórios de alto padrão denominado Torre Norte, integrante do empreendimento imobiliário Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Avenida Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin - São Paulo - SP, registrado sob as matrículas nº 151.676, 152.091, 152.130, 152.164, 152.092, 152.189, 167.856, 167.894, 167.913, 167.918, 167.949, 167.961, 167.984, 168.013, 168.072, 168.081, 168.174, 168.180, 168.242, 168.256, 168.262, 168.272, 168.274 a 168.341 do 15º registro de Imóveis de São Paulo. O empreendimento é composto por 5 subsolos de garagem, térreo, mezanino técnico, 34 pavimentos tipos, com 2 unidades autônomas por pavimento e cobertura (heliporto) e foi construído em uma área total de 129.988,76 m², que possui atualmente uma área bruta locável de 61.855,03 m².

641.310	662.277
----------------	----------------

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

Saldo em 31 de dezembro de 2023	761.414
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	16.347
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(115.484)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	662.277
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	18.546
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(67.599)
Obras em andamento (a)	28.086
Saldo em 31 de dezembro de 2025	641.310

(a) Em Assembleia Geral Extraordinária do Centro Empresarial Nações Unidas, foi deliberado o investimento em obras e melhorias na Torre Norte, sendo que a arrecadação será realizada na medida em que ocorrer o desenvolvimento do trabalho de gerenciamento e contratação de cada item. Em 31 de dezembro de 2025, o montante provisionado pelo Fundo e ainda não pago relativo a essas melhorias é de R\$ 28.086.

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Método	31/12/2025			
		Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Centro Empresarial Nações Unidas	(a)	28,00%	10 anos	9,75% a.a	9,50% a.a
31/12/2024					

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte
CNPJ (04.722.883/0001-02)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Centro Empresarial Nações Unidas	(a)	37,20%	10 anos	9,00% a.a	8,75% a.a

(a) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswngner Brazil, datado de outubro de 2025 e 2024. Os laudos foram aprovados pela Administração em janeiro de 2026 e 2025 respectivamente. 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 imóvel e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel do fundo é um edifício de grande porte e com alto padrão construtivo. Estas características aliadas à sua localização estratégica no mercado de escritórios de São Paulo e aos contratos de locação de longo prazo faz com que acreditemos que o Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado possa indicar o valor de mercado mais provável caso o imóvel estivesse disponível para aquisição.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de alugueis	38.084	34.284
Receitas de estacionamento	2.810	2.437
	40.894	36.721

As unidades de locações são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de alugueis e estacionamento do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel e estacionamento, o montante de R\$ 40.802 (2024: R\$ 37.710).

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	1.069	1.004
	1.069	1.004

Taxa de administração
A taxa de administração corresponderá ao percentual de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe à razão de 1/12 (um doze avos) (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe 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 das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão d a Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados
Taxa de gestão
A taxa de gestão corresponderá ao percentual de 2% (dois por cento) ao mês, incidente sobre as receitas contabilizadas no mês no anterior pelo Fundo, não devendo ser consideradas eventuais inadimplências e receitas extraordinárias, desde que a distribuição auferida no mês anterior ao cálculo, multiplicado por 12 (doze) meses, supere 7% (sete por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo. Caso contrário, será devido o equivalente ao percentual de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao mês incidente sobre as receitas contabilizadas no mês anterior pelo Fundo. Entende-se por receita extraordinária quaisquer receitas não recorrentes tais como ajuste a valor justo dos ativos da Classe, receitas com lucro na venda de ativos, multas e juros de mora por atraso de pagamento. A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

Não serão cobradas da classe ou dos Cotistas, taxa de ingresso

11. Política de distribuição dos resultados
O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668. Caso sejam auferidos lucros pela Classe, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas, (i) em relação à Subclasse A, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos; e (ii) em relação à Subclasse B, semestralmente, no 5º (quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 5º (quinto) Dia Útil dos meses de março e setembro, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento na Torre Norte ou Ativos Financeiros, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Prejuízo líquido do exercício	(40.988)	(92.683)
Inadimplência com rendas	(542)	77
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	67.599	115.484
Alugueis apropriados no exercício (linearizados)	978	966
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	199	(208)
Valores a receber	1.236	(1.201)
Despesas de allowance	495	484
Despesas operacionais pagas/não pagas	23	(315)
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	29.000	22.604
Retenção de rendimentos (*)	(28.973)	(23.880)
Rendimentos declarados	27	(1.276)
Cotistas a disposição pagos/a pagar no exercício (**)	-	5
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	5.456
Rendimentos líquidos pagos no exercício	27	4.185
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	- 0,15	-
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,09%	-5,65%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(28.973)	(23.880)

(*) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas datada de 07 de maio de 2025 foi aprovada a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% em relação aos resultados que forem auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2025, com base no balanço semestral a ser encerrado em 30 de junho de 2025. O percentual dos rendimentos retido deverá ser empregado na (i) manutenção de liquidez ou (ii) realização de reinvestimentos, novos investimentos ou outras alocações para reposicionar o ativo Torre Norte, parte integrante do Centro Empresarial Nações Unidas, para a classificação “AAA”. Em 10 de março de 2026 foi enviada aos cotistas, a convocação de assembleia, para a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% em relação aos resultados que forem auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2025.

(**) Valores a disposição dos cotistas, pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

12. Patrimônio Líquido				
12.1 Cotas integralizadas				
Cotas de investimentos integralizadas		31/12/2025		31/12/2024
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
	381.347	3.935.562	381.347	3.935.562
	381.347	3.935.562	381.347	3.935.562
		96,90		96,90

Valor por cota (valor expresso em reais)
12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais 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 cotas.

12.3 Amortização de cotas

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte
CNPJ (04.722.883/0001-02)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

12.4 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 Reserva de contingência

	31/12/2025	31/12/2024
Reserva de contingência	3.177	3.177
	3.177	3.177

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

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

12.6 Subclasse de cotas

Em 16 de dezembro de 2024 passou a vigorar o novo Regulamento do Fundo, incluindo a estrutura de subclasses.

As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural e serão representadas por 2 (dois) tipos de Cotas, quais sejam: (a) as cotas da subclasse A ("Cotas Subclasse A"); e (b) as cotas da subclasse B ("Cotas Subclasse B") e, quando referida em conjunto "Cotas").

As Subclasses diferenciam-se por:

- (i) público-alvo, sendo a Subclasse A destinada a investidores em geral e a a Subclasse B destinada a investidores profissionais;
- (ii) datas e forma de pagamento de rendimentos (mencionado nas notas explicativas nº 11); e
- (iii) restrições de negociação em mercado secundário, sendo que os titulares da Subclasse A poderão negociar suas cotas no mercado secundário e as cotas da Subclasse B somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado de bolsa após 31 de dezembro de 2026.

O total de cotas em cada subclasse está demonstrado abaixo, assim como a movimentação do PL:

Subclasse A - 569.371 cotas		
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023		112.279
Lucro / (Prejuízo) do exercício		(13.409)
Rendimentos apropriados		185
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024		99.055
Prejuízo do exercício		(5.930)
Rendimentos apropriados		(4)
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025		93.121
Subclasse B - 3.366.191 cotas		
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023		663.810
Lucro / (Prejuízo) do exercício		(79.274)
Rendimentos apropriados		1.091
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024		585.627
Prejuízo do exercício		(35.058)
Rendimentos apropriados		(23)
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025		550.546

13. Retorno sobre patrimônio líquido
Classe única

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(40.988)	(92.683)
Patrimônio líquido inicial	684.682	776.089
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-5,99%	-11,94%

Subclasse A

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(5.930)	(13.409)
Patrimônio líquido inicial	99.055	112.279

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

-5,99%	-11,94%
---------------	----------------

Subclasse B

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(35.058)	(79.274)
Patrimônio líquido inicial	585.627	663.810

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

-5,99%	-11,94%
---------------	----------------

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

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de comissões	601	0,09%	254	0,03%
Despesas de tributos municipais/federais e condomínio	13.015	1,88%	14.549	1,89%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	0,00%	17	0,00%
Outras despesas de propriedades para investimento	-	0,00%	2	0,00%
Despesa de consultoria	496	0,07%	297	0,04%
Despesa jurídicas	277	0,04%	292	0,04%
Taxa de administração e gestão	1.069	0,15%	1.004	0,13%
Taxa de fiscalização da CVM	51	0,01%	51	0,01%
Outras despesas operacionais	172	0,02%	227	0,03%
	15.681	2,26%	16.693	2,17%
	692.596		770.684	

Patrimônio líquido médio do exercício

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.

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo esta respondendo a um processo indenizatório e, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda nesse processo é avaliada como possível, sendo o valor envolvido neste processo correspondente a R\$ 57 (2024 - R\$ 78).

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 7, 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 justo:

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

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

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

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

		31/12/2025			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
	Cotas de fundo de renda fixa	-	17.923	-	17.923
	Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia	-	1.626	-	1.626
	Propriedades para investimento	-	-	641.310	641.310
	Total do ativo	-	19.549	641.310	660.859
		31/12/2024			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
	Cotas de fundo de renda fixa	-	9.116	-	9.116
	Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia	-	98	-	98
	Propriedades para investimento	-	-	662.277	662.277
	Total do ativo	-	9.214	662.277	671.491

20. Outras informações

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

20.2 O saldo está representado por allowance pagos pelo Fundo ao locatário no valor de R\$ 1.245 (2024 - R\$ 1.739) os quais estão sendo apropriados ao resultado com base no prazo de contrato de locação. Em 31 de dezembro de 2025, foi apropriado o montante de R\$ 495 (2024 - R\$ 484) referente à despesa com allowance.

20.3 O saldo de provisões e contas a pagar está composto dos seguintes itens

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de Administração Efetiva	93	87
Valores de depósitos em garantia vencidos a serem reaplicados	99	815
Obras em andamento (Nota 8.2 (a))	28.086	-
Outros	54	32
	28.332	934

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 No exercício findo em 2025, o Fundo não realizou alteração de regulamento.

21. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *