Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Tellus Healthcare & Mixed Use – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 39.317.176/0001-07)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Tellus Healthcare & Mixed Use – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Tellus Healthcare & Mixed Use – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

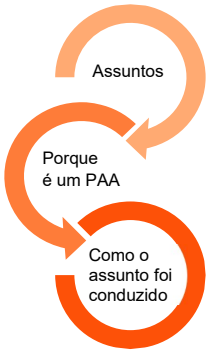
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as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

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 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 a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) 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.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, Edifício Manchete, 7º, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 6)	
O Fundo possui investimentos representados, substancialmente, por propriedades para investimento registradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera método de capitalização de renda. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizado para mensuração do valor justo e com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos – Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 25 de março de 2025, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo 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.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

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 de uma 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 administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

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.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 26 March 2026 | 17:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
E: ESAFEDA462

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Tellus Healthcare & Mixed Use – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 39.317.176/0001-07
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**4**	1	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	1.626	1,84%	4.204	5,26%
Contas a receber					
Outros valores		973	1,10%	973	1,22%
Aluguéis a receber		415	0,47%	-	
	5	**3.015**	**3,41%**	**5.179**	**6,48%**
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		1.954	2,21%	1.600	2,00%
		1.954	**2,21%**	**1.600**	**2,00%**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	**6**	83.418	94,24%	81.266	101,66%
Ajuste de avaliação ao valor justo	**6**	37.682	42,57%	28.233	35,32%
		121.100	**136,81%**	**109.499**	**136,98%**
Total do ativo		**126.069**	**142,43%**	**116.278**	**145,46%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Obrigações por aquisição de imóveis	**7**	283	0,32%	722	0,90%
Taxa de administração	**13 e 21**	8	0,01%	8	0,01%
Condominio a pagar		-	0,00%	1	0,00%
Auditoria e custódia		17	0,02%	45	0,06%
Obrigações por securizações de recebíveis	**8**	7.035	7,95%	5.660	7,08%
		7.343	**8,30%**	**6.436**	**8,04%**
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securizações de recebíveis	**8**	30.484	34,44%	30.183	37,76%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(272)	(0,31%)	(282)	(0,34%)
		30.212	**34,13%**	**29.901**	**37,42%**
Total do passivo		**37.555**	**42,43%**	**36.337**	**45,46%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		57.630	65,11%	56.689	70,91%
Lucros/Prejuízos Acumulados		30.884	34,89%	23.252	29,09%
Total do patrimônio líquido	**11**	**88.514**	**100,00%**	**79.941**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**126.069**	**142,43%**	**116.278**	**145,46%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Tellus Healthcare & Mixed Use – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 39.317.176/0001-07
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado
Exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**9**	3.061	-
		3.061	**-**
Propriedades para investimento			
Ajusto ao valor justo de imóveis em estoque	**6**	9.449	10.884
		9.449	**10.884**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**8**	(10)	(734)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	**8**	(4.585)	(2.208)
		(4.595)	**(2.942)**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		-	(319)
Despesas de condomínio	**15**	1	(745)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**15**	(25)	-
		(24)	**(1.064)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**7.891**	**10.884**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	211	1.341
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(38)	(348)
		173	**993**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	**13, 15 e 21**	(93)	(86)
Impostos e taxas	**15**	-	(286)
Despesas de auditoria e custódia	**15**	(16)	(121)
Taxa de fiscalização da CVM	**15**	(15)	(13)
Despesas de emolumentos e cartórios	**15**	(10)	-
Reembolso (despesa) de consultoria	**15**	52	(54)
Outras receitas (despesas) operacionais	**15**	(350)	(29)
		(432)	**(589)**
Resultado líquido do exercício		**7.632**	**7.282**
Quantidade de cotas integralizadas		**40.601**	**40.118**
Lucro/Prejuízo por cota - R$		**187,97**	**181,51**
Valor patrimonial da cota - R$		**2.180,09**	**1.992,64**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Tellus Healthcare & Mixed Use – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 39.317.176/0001-07
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023		**42.822**	**15.970**	**58.792**
Cotas integralizadas	**12.2**	13.867	-	13.867
Resultado líquido do exercício		-	7.282	7.282
Em 31 de dezembro de 2024	**11**	**56.689**	**23.252**	**79.941**
Cotas integralizadas	**12.2**	941	-	941
Resultado líquido do exercício		-	7.632	7.632
Em 31 de dezembro de 2025	**11**	**57.630**	**30.884**	**88.514**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Tellus Healthcare & Mixed Use – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 39.317.176/0001-07
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	**5 e 9**	2.646	-
Rendimentos de renda fixa líquidos		173	993
Pagamento de despesas de condomínio		-	(745)
Pagamento de taxa de administração	**13**	(93)	(85)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**25**	(25)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	**15**	(15)	(13)
Pagamento de tributos municipais e federais		-	(319)
Reembolso (pagamento) de despesas de consultoria	**15**	52	(54)
Pagamento de taxa de custódia e auditoria		(44)	(121)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	**15**	(10)	-
Pagamento de impostos e taxas		-	(286)
Pagamentos (recebimentos) diversos	**15**	(350)	(29)
Caixa líquido das atividades operacionais		**2.334**	**(659)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamento de aquisição/benfeitorias de imóveis para renda		(2.591)	(39.958)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(2.591)**	**(39.958)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	**12.2**	941	13.867
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		(354)	(1.600)
Recebimento por obrigações por captação de recursos		-	35.000
Obrigação por securitizações de recebíveis		(2.909)	(2.456)
		(2.322)	**44.811**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(2.579)	4.194
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**4.206**	**12**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**1.627**	**4.206**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Lucro líquido dos exercícios		**7.632**	**7.282**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(9.449)	(10.884)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis		4.595	2.942
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		(415)	-
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		(29)	1
Caixa líquido das atividades operacionais		**2.334**	**(659)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Tellus Healthcare & Mixe Use – Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 39.317.176/0001-07)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Tellus Healthcare & Mixed Use – Fundo de Investimento Imobiliários ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza fechado, o Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe") com prazo de duração de 8 anos contados da data de primeira integralização, sendo 4 anos para o período de investimento e 4 anos para o período de desinvestimento do Fundo e podendo ser prorrogado por assembleia geral de cotistas, regido por seu regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 175/222 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em 28 de setembro de 2020 e iniciou suas atividades em 23 de novembro de 2022. O Fundo conta com uma única classe de cotas ("Classe"), classe esta que terá uma única subclasse de cotas.

O objetivo do Fundo é proporcionar a valorização e rentabilidade das cotas aos seus investidores, por meio da (i) exploração ou alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários; e (ii) valorização dos ativos financeiros, conforme disposto na política de investimento. O Fundo perseguirá seu objetivo por meio da aplicação, direta ou indireta, preponderantemente, (a) na aquisição de imóveis para posterior venda ou locação, podendo ser: (i) imóveis prontos, a serem construídos ou reformados (assim entendidos aqueles imóveis cujas adaptações ou construções adicionais exijam investimentos de valores superiores a 30% do valor estimado da aquisição), voltados para receber atividades ligadas à área da saúde, em qualquer localidade do território brasileiro; e (ii) imóveis a serem construídos ou reformados, com vocação mista, localizados nos estados de São Paulo e/ou Rio de Janeiro; e (b) em ativos financeiros.

O Fundo é destinado a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e alterações posteriores.

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 10.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não tem suas cotas listadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ("FII") Instrução CVM nº 516/11, e pela Resolução CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

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

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

3. Políticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalentes de caixa no Fundo são compostos por (i) saldos disponíveis em bancos e (ii) cotas de Fundos de investimento adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo

3.2. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.3. 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 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, nas seguintes categorias:

- 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.

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

- Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

IV. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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 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. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

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 Administradora, 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 administradora são apenas divulgados em Notas, 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. Propriedades para investimento

Imóveis para renda

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaboradas por entidades profissionais especializadas independente ao gestor e administrador com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela administradora do Fundo e pelos cotistas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

3.6. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

3.7. São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pro rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

3.8. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.9. Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3.10. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

3.11. Lucro por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalentes de caixa no Fundo são compostos por (i) saldos disponíveis em bancos e (ii) cotas de Fundos de investimento adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui saldo disponível em caixa no valor de R$ 1 (R$ 2 em 2024) que estão representados por depósitos contas correntes.

O saldo de R$ 1.626 (R$ 4.204 em 2024) refere-se aplicações financeiras compostas por investimentos de cotas de fundos de investimento em renda fixa, conforme quadros abaixo:

Exercício	Denominação social	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
31/12/2025	FICFI Itaú soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	1.626	1,84%

Exercício	Denominação social	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
31/12/2024	FICFI Itaú soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	4.204	5,26 %

(a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (“Itaú”), devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cota de fundos de investimento classificados como "renda fixa - referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Itaú são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R$ 211 (R$ 1.341 em 2024) e despesas no montante de R$ 38 (R$ 348 em 2024), registradas respectivamente nas rubricas de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa” e “Despesas de IR

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

sobre resgates de títulos de renda fixa".

5. Contas a receber

a) Outros valores

Em 31 de dezembro de 2025, o valor de R$ 973 (R$ 973 em 2024) registrado em Outros Valores refere-se a custos de projetos imobiliários pagos pelo fundo que estão em processo de finalização contratual, para posteriormente serem registrados como Propriedades para Investimento.

b) Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025 os valores que compõem as contas a receber R$ 415 (R$ 0 em 2024)) compreendem aluguéis relativos às áreas ocupadas a vencer.

Provisão para Perdas Estimadas de Crédito de Liquidação Duvidosa - Alugueis

A análise dos recebíveis do Fundo, realizada conforme os critérios estabelecidos pelas práticas contábeis aplicáveis, não identificou a necessidade de constituição de provisão para perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa no período.

Com base na avaliação do risco de crédito, verificou-se que o histórico de inadimplência do Fundo é considerado reduzido, não havendo evidências que indiquem deterioração relevante na capacidade de pagamento dos locatários. Adicionalmente, a carteira vigente não apresenta valores vencidos por período superior a 30 dias, faixa usualmente utilizada como parâmetro para caracterização de indícios de perda esperada.

Diante desses fatores, conclui-se que não existem perdas de crédito a serem reconhecidas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício. Os indicadores de risco continuarão sendo monitorados de forma sistemática, com revisões periódicas das estimativas sempre que houver alterações relevantes nas condições de crédito da carteira.

6. Propriedades para investimentos

Edifício Afife

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui em carteira o Edifício Afife, inscrito sob a matrícula nº 47.188 localizado na Avenida Angélica, 2029 Higienópolis- São Paulo SP, possuindo uma área de 10.569,11 m². A aquisição do edifício ocorreu no período de 2022.

Movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Discriminação do imóvel	Valor de mercado em 31/12/2024	Custos	Ajuste ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2025
Edifício Afife	109.499	2.152	9.449	121.100
Total	**109.499**	**2.152**	**9.449**	**121.100**

Discriminação do imóvel	Valor de mercado em 31/12/2023	Custos	Ajuste ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2024

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Edifício Afife	66.167	32.448	10.884	109.499
Total	**66.167**	**32.448**	**10.884**	**109.499**

Em 31 de dezembro de 2025, o valor de mercado correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda. em 23 de dezembro de 2025, formalmente aprovados pela Administradora em 15 de janeiro de 2025.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimentoe nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Exercício	Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
31/12/2025	Edifício Afife	10 anos	8,50%	8,00%
31/12/2024	Edifício Afife	10 anos	8,50%	8,00%

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

7. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possui valores a pagar relacionados à aquisição de imóveis (não havia em 2024). O saldo registrado, no montante de R$ 283 (R$ 722 em 2024), refere-se a custos incrementais do Edifício Afife.

8. Cessão de créditos imobiliários

Considerando a celebração do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial a ser Adquirido Sob Encomenda com Reforma Substancial e Outras Avenças - Built-To-Suit", aditado em 13 de fevereiro de 2023 e em 04 de abril de 2024 entre o Fundo e a Oncoclínicas do Brasil Serviços Médicos S.A, tendo por objeto a realização de obras para a modernização e adequação das unidades autônomas que compõem o Condomínio "Edifício Afife", a fim de transformá-lo em um prédio adaptado para atendimento clínico, com sua subsequente locação ao Locatário o Fundo realizou a Cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários Decorrentes do Contrato de Locação em favor da Virgo Companhia de Securitização, a ser realizada no âmbito do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, para posterior vinculação a uma operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários de Emissão da Securitizadora, a ser ofertado publicamente, com esforços restritos de distribuição, de acordo com a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e "Cessão dos Créditos Imobiliários "constituindo a alienação fiduciária do Imóvel, em favor da securitizadora.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Na data de 09 de maio de 2024 o Fundo assumiu a obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série única 157ª emissão da Riza Securitizadora (Anteriormente denominada Virgo Companhia de Securitização). Valor da emissão foi de R$ 35.000 com vencimento em 15 de maio de 2031 e a taxa pactuada foi de 7,8243% a.a. com indexador IPCA.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo atualizado das obrigações por securitização de recebíveis somou em R$ 37.519 (R$ 35.843 em 2024), sendo que destes R$ 7.035 (R$ 5.660 em 2024) estão apresentados no passivo circulante e R$ 30.484 (R$ 30.183 em 2024) no passivo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2025, está registrado no resultado do Fundo o montante de R$ 4.595 (R$ 2.942 em 2024) referente a juros e correções monetárias da atualização do saldo das obrigações por securitização de recebíveis.

9. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2025 compreendem aluguéis, das áreas ocupadas do empreendimento mencionados na Nota 6, no valor de R$ 3.061 (R$ 0 em 2024). A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o administrador e o gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista, diante disso, estão descritos abaixo os principais riscos do fundo.

Riscos de mercado: Os valores dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administrador e o gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado: Considerando que o Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, estes terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos financeiros e/ou ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos de liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do uso de derivativos: Os ativos financeiros e/ou os ativos de liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do administrador ou do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Risco do Investimento nos ativos de liquidez: O Fundo poderá investir nos ativos de liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o administrador e/ou o gestor não responderão pelas eventuais consequências.
Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos financeiros e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Riscos de concentração da carteira: Tendo em vista ser destinado exclusivamente a investidores profissionais, o Fundo está dispensada de observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor previsto nas normas gerais de fundos, o que poderá gerar concentração de risco em ativos financeiros de determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação relacionada aos ativos financeiros. Desta forma, o risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance do Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento dos locatários dos ativos imobiliários

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

e/ou desvalorização dos ativos financeiros, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

Riscos do prazo: Os ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos financeiros e/ou ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos financeiros e/ou ativos de liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo , as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

Risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias: Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos financeiros, o Fundo e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do fundo.

Cobrança dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos á Classe, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O administrador, o gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de não concretização da oferta das cotas da primeira emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes) e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas e do investimento por pessoas vinculadas: No âmbito da primeira emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do Fundo caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), o administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o Fundo será liquidada. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos de oferta das cotas: Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade: o Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança: Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o administrador ou o gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor; (iii) empresas ligadas ao administrador ou o gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv” dispostos no regulamento, caso estas decidam adquirir cotas.

Risco de potencial conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, entre o Fundo e o gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante dos cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM n.º 175. Quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do administrador: (i) o gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais o Fundo e aos cotistas.

Risco decorrente da possibilidade de distribuição parcial: Será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, desde que atingido o montante mínimo.

Caso o montante mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de cotas da primeira emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a primeira emissão serão aplicados em aplicações financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o montante mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da primeira emissão, a captação inferior ao valor da primeira emissão poderá impactar na seleção dos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Liquidez reduzida das cotas: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista ou grupo de cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.
Não existência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação à política de investimento. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o gestor poderá não

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo administrador ou pelo gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à inexistência de ativos imobiliários e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos financeiros e/ou de ativos imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de ativos imobiliários e/ou ativos financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição destes ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do gestor.

Risco operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo administrador e geridos pelo gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos e dos ativos de liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos e dos ativos de liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos o Fundo e aos cotistas.

Classe única de cotas: o Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os cotistas.

Valor de mercado das cotas: As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle do administrador ou do gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira: A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$ 6 e R$ 60.000. Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

Risco de discricionariedade de investimento: O objetivo do Fundo consiste na aplicação em ativos e ativos de liquidez, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos ativos imobiliários descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o cotista estará sujeito à discricionariedade do administrador e do gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos e dos ativos de liquidez pelo administrador e pelo gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Risco de inexistência de ativo imobiliário específico: A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimento do Fundo: o investimento nas cotas caracteriza investimento na aquisição de ativos para reforma, construção e/ou desenvolvimento para locação, arrendamento ou venda, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá: (i) da aquisição, redesenvolvimento e posterior alienação de ativos; (ii) do sucesso na locação dos ativos a serem desenvolvidos. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, (a) da capacidade de identificação pelo gestor de ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo; e (b) do sucesso na locação dos ativos. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimentos, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: O redesenvolvimento de ativos, assim entendidas as reformas e obras de adaptação de imóveis a propósitos específicos, assim como a construção de novos imóveis sujeitam-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para adaptação e utilização dos imóveis.

Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente suas atividades e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel e antes da construção ou redesenvolvimento do ativo, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Riscos inerentes aos imóveis destinados ao setor de saúde: Em casos de inadimplemento, o Fundo poderá enfrentar dificuldade na desocupação do imóvel e na execução dos valores devidos em razão do caráter essencial do serviço prestados em imóveis destinados ao setor de saúde, tais como hospitais e centros de tratamento médico-hospitalar, havendo, inclusive, o risco de que o inquilino ingresse com pedido de liminar para obtenção de ação revisional de aluguel para redução

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

dos valores dos alugueres cobrados pelo Fundo, tendo já havido decisão judicial neste sentido. Adicionalmente, tais imóveis correm risco de desapropriação, por ato unilateral do poder público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de decreto expropriatório, o imóvel poderá eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade e, assim, afetando a rentabilidade das cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo poder público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco das atividades de construção: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado à atividade de construção, que pode trazer impactos sobre o resultado do empreendimento uma vez que vários eventos podem impactar negativamente o resultado de um determinado empreendimento imobiliário, tais como: (i) aumento dos custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados à entrega de empreendimentos imobiliários com má qualidade. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima mencionadas, a rentabilidade de um empreendimento imobiliário poderá ser prejudicada e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco de performance das vendas dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários: O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos Imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para a venda ou locação dos ativos, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

A superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os cotistas poderão receber ativos financeiros como forma de pagamento da amortização das suas cotas, nos termos do regulamento, podendo incorrer em perdas maiores.

Riscos envolvendo os parceiros, construtoras e prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos empreendimentos imobiliários: Não há garantias de que os parceiros e/ou terceiros envolvidos na construção ou no redesenvolvimento dos ativos imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito de suas atividades para com os ativos, hipóteses em que a construção ou redesenvolvimento dos ativos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo poderá ser demandado por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras e/ou demais prestadores de serviços e fornecedores, fatos esses que poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das cotas.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores durante o período de investimento: Durante o período de investimento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) carência no pagamento de aluguéis em razão de negociações feitas pelo Fundo; (iv) vacância dos ativos imobiliários do portifólio do Fundo.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção, que estão disponíveis na CVM.

11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está dividido em 40.601 (40.118 em 2024) cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 2.180 (R$ 1.992 em 2024), resultando num patrimônio líquido de R$ 88.514 (R$ 79.941 em 2024).

12. Emissão, subscrição, integralização e resgate

12.1. Emissão de cotas

O administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª emissão de cotas do Fundo, no total de até 250.000 cotas, com valor unitário inicial de R$ 1 cada, no montante de até R$ 250.000, em série e classe únicas. A oferta de cotas da primeira emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 25.000 cotas, no montante de R$ 25.000, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pelo administrador.

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 160, conforme características descritas no regulamento.

12.2. Subscrição e integralização

Encerrada a primeira emissão, o administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 2.500.000.

Sem prejuízo do disposto no regulamento, por proposta do administrador e recomendação do gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do capital máximo autorizado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 ocorreu a emissão de 483,52 (7.745,49 em 2024) cotas no montante de R$ 941 (R$ 13.867 em 2024).

12.3. Amortização e resgate

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo por deliberação da assembleia geral de cotistas, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

de todas as dívidas e despesas do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do administrador aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo gestor; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, quando houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortizações e resgate de cotas.

12.4. Negociação das cotas

As cotas poderão ser depositadas pelo Administrador para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os prazos e procedimentos operacionais da b3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário.

13. Taxa de administração

A taxa de administração devida pelo Fundo ao administrador corresponde a 0,10% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, observado o valor mínimo mensal de R$ 7 e valor máximo mensal de R$ 65, corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA a partir de 12 (doze) meses contados da primeira emissão de cotas.

Não é devida pelo Fundo taxa de gestão ao Gestor.

A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente, tendo por base o patrimônio líquido do Fundo do 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior, e o seu pagamento ocorrerá até o 5º dia útil de cada mês, com a aplicação da fração de 1/252.

O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

É devida pelo Fundo taxa máxima de custódia no valor de 0,01%, já incluída na taxa de administração.

Não serão cobradas do Fundo ou das cotistas taxas de ingresso ou de saída.

Não será devida pelo Fundo taxa de performance

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo incorreu em despesas de administração no montante de R$ 93 (R$ 86 em 2024) e possuí o montante de R$ 8 (R$ 8 em 2024) a pagar.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

14. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro/prejuízo líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi de 9,57% (10,02% em 2024).

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros.

15. Encargos do Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Taxa de administração	-93	-0,12%	-86	-0,13%
Impostos e taxas	-	0,00%	-286	-0,43%
Despesas de auditoria e custódia	-16	-0,02%	-121	-0,18%
Taxa de fiscalização da CVM	-15	-0,02%	-13	-0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	-10	-0,01%	-	0,00%
Despesa de consultoria	52	0,07%	-54	-0,08%
Outras receitas (despesas) operacionais(*)	-350	-0,44%	-29	-0,04%
Despesas de condomínio	1	0,00%	-745	-1,12%
Despesas com manutenção e conservação de imóveis	-25	-0,03%	-	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	-	0,00%	-319	-0,40%
	-456	**-0,57%**	**-1.653**	**-2,40%**

(*) O saldo apresentado em "Outras receitas (despesas) operacionais" corresponde a despesas não operacionais, de caráter acessório ao negócio e registradas de forma agrupada nessa linha da DRE e nos fechamentos contábeis mensais. Incluem principalmente despesas advocatícias, bancárias, Anbima e demais encargos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no valor de R$ 78.740 (R$ 66.655 em 2024).

16. Distribuição de rendimentos

O administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do seu regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas. Farão jus aos rendimentos descritos acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

O administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não auferiu lucro para distribuição de rendimentos, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Rendimentos	**2025**	**2024**
Lucro líquido do exercício	7.632	7.282
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(9.449)	(10.884)
Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	1.093	1
Prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(724)**	**(3.601)**
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**-**	**-**

17. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte;

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15% sobre a carteira do Fundo.

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

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, artigo 40 da IN 1.585.

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

A Administração do Fundo, com base nos critérios da Instrução CVM nº 516 da Comissão de Valores Mobiliários, avaliou suas características operacionais e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”, considerando que sua estratégia consiste na aquisição de ativos imobiliários com o objetivo de geração de renda e valorização de capital.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

descritas no artigo 7º da Instrução CVM n° 516/11.

No quadro a seguir apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.626	-	1.626
Propriedades para investimento	-	-	121.100	121.100
Total do ativo	**-**	**1.626**	**121.100**	**122.726**

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.204	-	4.204
Propriedades para investimento	-	-	109.949	109.949
Total do ativo	**-**	**4.204**	**109.949**	**113.703**

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administradora do Fundo.

20. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

21. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o Fundo efetuou as seguintes transações com partes relacionadas:

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	93	86

Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	8	8

22. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

23. Deliberações em assembleias

Em 8 de abril de 2025, por meio da assembleia geral ordinária de cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Docusign Envelope ID: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto aos auditores independentes responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

25. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. O Fundo está adaptada a nova resolução.

26. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 não ocorreram eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Roger Vicente Lima	**Luiz Carlos Nimi**
Contador CRC- 1SP342522	Diretor Responsável

****

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4AA9B2FD-1D1F-47DD-968C-27A314C27775
Subject: Complete with Docusign: Tellus 2427_versão final completa.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Source Envelope:
Document Pages: 32
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 1
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Nayara Klopper
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
nayara.klopper@pwc.com
IP Address: 186.215.152.4

Record Tracking

Status: Original
26 March 2026 | 17:05
Holder: Nayara Klopper
nayara.klopper@pwc.com
Location: DocuSign

Status: Original
26 March 2026 | 17:10
Holder: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Hugo Lisboa hugo.lisboa@pwc.com Partner PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SyngularID Multipla Subject: CN=Hugo Lisboa Ferreira:10048469750	DocuSigned by: Hugo Lisboa F9E9F354FFDA462... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 201.56.5.228 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf	Sent: 26 March 2026 | 17:06 Viewed: 26 March 2026 | 17:07 Signed: 26 March 2026 | 17:10

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Nayara Klopper nayara.klopper@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 26 March 2026 | 17:10 Viewed: 26 March 2026 | 17:10 Signed: 26 March 2026 | 17:10

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	26 March 2026 | 17:06
Certified Delivered	Security Checked	26 March 2026 | 17:07
Signing Complete	Security Checked	26 March 2026 | 17:10
Completed	Security Checked	26 March 2026 | 17:10

Payment Events	Status	Timestamps