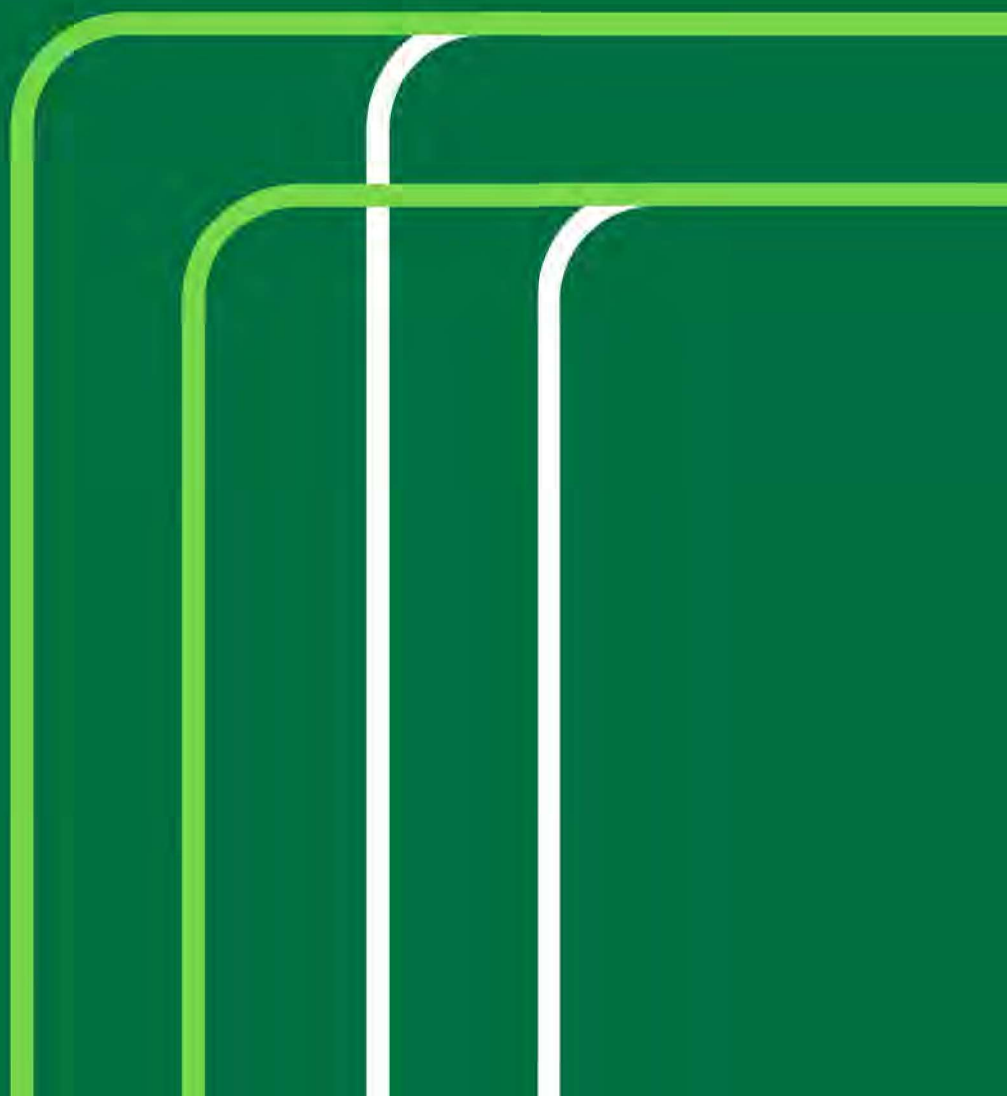
UHY
Connect to possibility

uhy.com

Toronto Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.416.131/0001-95

Demonstrações financeiras do exercício findo
Em 31 de dezembro de 2025 acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 06 de março de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas	9



UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Toronto Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Toronto Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para Abstenção de opinião

Conforme Nota Explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha investimentos em imóveis no montante de R$ 29.224 mil, correspondentes a 322,10% de seu patrimônio líquido. Até a conclusão dos nossos procedimentos, não nos foram disponibilizados os respectivos laudos de avaliação desses imóveis e tampouco tivemos acesso aos Registros Gerais de Imóveis atualizados. Desta forma, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem concluir sobre a integridade, mensuração e razoabilidade do valor justo desses imóveis, tampouco sobre os resultados auferidos e sobre a necessidade de eventuais ajustes e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo na data-base, incluindo os eventos subsequentes.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

O Toronto Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, sua administradora, gestora e custodiante ("Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda") foram mencionados na operação Carbono Oculto. Conforme apresentado na Nota Explicativa n° 18 às demonstrações financeiras, a qual descreve que, por meio de fato relevante divulgado ao mercado em 29 de agosto de 2025, a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. comunicou sua renúncia aos serviços de administração, tesouraria, custódia, escrituração e gestão do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia. Não havendo, por qualquer motivo, a efetiva substituição em tal prazo, o Administrador estará autorizado a liquidar o Fundo. Dessa forma, devido às incertezas inerentes do resultado das investigações assim como a efetiva substituição do Administrador, o Fundo está incorrendo em risco de incerteza significativa da continuidade operacional.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras 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 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

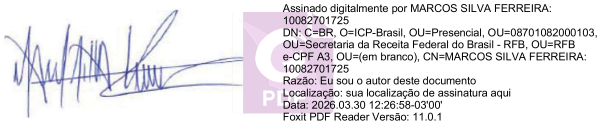
Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Rio de Janeiro, 06 de março de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

TORONTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 51.416.131/0001-95
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em:				
ATIVO	**31/12/25**	**%PL**	**31/12/24**	**%PL**
CIRCULANTE	**1**	**0,01**	**351**	**2,31**
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária	**1**	**0,01**	**1**	**0,01**
Fundos de investimento	1	0,01	1	0,01
Devedores diversos - País			**350**	**2,30**
Valores a receber - venda imóvel	-	-	350	2,30
NÃO CIRCULANTE	**29.224**	**322,10**	**34.874**	**229,35**
INVESTIMENTO	**29.224**	**322,10**	**34.874**	**229,35**
Propriedades para investimento	**29.224**	**322,10**	**34.874**	**229,35**
Imóveis acabados	27.297	300,86	31.797	209,11
Ajuste ao valor justo	1.927	21,24	3.077	20,24
TOTAL DO ATIVO	**29.225**	**322,11**	**35.225**	**231,66**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**20.152**	**222,11**	**20.019**	**131,65**
Encargos a Pagar	**152**	**1,68**	**19**	**0,12**
Taxa de administração	152	1,68	19	0,12
Obrigações por aquisição de imóveis	**20.000**	**220,43**	**20.000**	**131,53**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**9.073**	**100,00**	**15.206**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**29.225**	**322,11**	**35.225**	**231,65**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORONTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 51.416.131/0001-95
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em:	**31/12/25**	**31/12/24**
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS		
Propriedades para Investimento		
Ajuste ao valor justo	(1.150)	1.728
Receita na venda de imóveis	-	30
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**(1.150)**	**1.758**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**(1.150)**	**1.758**
Outros Ativos Financeiros	**6**	**-**
Resultado com cotas de fundos de investimento	6	-
Despesas	**(512)**	**(978)**
Despesas com taxa de administradora	(228)	(212)
Despesas com auditoria	(12)	(11)
Despesas de serviços técnicos	(251)	(543)
Despesas tributárias	(4)	(170)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(1)	(1)
Taxa de fiscalização da CVM	(7)	(3)
Outras despesas administrativas	(9)	(38)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**(1.656)**	**780**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORONTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 51.416.131/0001-95

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**3.236**	**1.258**	**4.494**
Integralização de cotas no exercício	10.007	-	10.007
Amortização de cotas no exercício	(75)	-	(75)
Lucro (Prejuízo) do período	-	780	780
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**13.168**	**2.038**	**15.206**
Integralização de cotas no exercício	19	-	19
Amortização de cotas no exercício	(4.496)	-	(4.496)
Lucro (Prejuízo) do período	-	(1.656)	(1.656)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**8.691**	**382**	**9.073**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORONTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 51.416.131/0001-95

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (MÉTODO DIRETO)

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em:	**31/12/25**	**31/12/24**
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de cotas de fundos de renda fixa	6	-
Pagamento de Taxa de Administração	(95)	(250)
Pagamento de Taxa da CVM	(7)	(3)
Pagamento de Auditoria	(12)	(11)
Pagamento de tributos	(4)	(170)
Pagamento de Outros Serviços	(260)	(582)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(372)**	**(1.016)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aquisição de ações para investimento	-	(8.920)
Recebimento	4.850	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**4.850**	**(8.920)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	19	10.007
Amortização de cotas	(4.485)	(75)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(11)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(4.477)**	**9.932**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1**	**(4)**
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	**1**	**5**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	**2**	**1**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**1**	**(4)**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Toronto ("Fundo")**, foi constituído em 13 de julho de 2023 e iniciou suas atividades 07 de agosto de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seus Anexos, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas cujas características encontram-se descritas no Anexo I ao presente Regulamento.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento.

O Fundo tem por objetivo a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um "Ativo Imobiliário" e, em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada com prévia anuência dos cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11 e alterações posteriores.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Resolução CVM nº 175/22.

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

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedades para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Títulos e Valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;

- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativa e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria “títulos para negociação”, e estão representados por:

3.3. Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundos”.

3.4. Propriedades para investimento

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

3.5. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como

resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.6. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos

	31/12/2025		
Ativos não imobiliário	**Quantidade**	**Valor**	**Vencimento**
Cotas de fundos de investimento			
MAM ZC TESOURO SELIC FI RENDA (a)	839	1	Sem vencimento
Total	**839**	**1**	

	31/12/2024		
Ativos não imobiliário	**Quantidade**	**Valor**	**Vencimento**
Cotas de fundos de investimento			
MAM ZC TESOURO SELIC FI RENDA (a)	485	1	Sem vencimento
Total	**485**	**1**	

a) O MAM ZC TESOURO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021. O Fundo é classificado como “Renda Fixa”, regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor. O Fundo tem como objetivo

buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento. Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme seu regulamento.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administração ou de qualquer empresa pertencente ao seu grupo econômico, tampouco do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As demonstrações financeiras do exercício de 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por auditores independentes que emitiram em 24 de janeiro de 2025 relatório de auditoria sem modificação de opinião.

5. Propriedade para investimento

- **Matricula 3.373**

O imóvel é um terreno com uso Industrial/Comercial onde no local se encontra um imóvel edificado com o uso admirativo na Av. Berna, no bairro Cascata, no munício de Paulínia – SP.

5.1 Quadro de Áreas

Descrição das áreas	Área (M2)
Matrícula nº 3.373	
Área total do terreno	**18.030,39**
MATRÍCULA Nº 3.373 AV-4/3373: - Prenotação nº 2.495, em data de 13/05/2004 (CONSTRUÇÃO)	
Edificação	**528,00**
Edificação (Tanques)	**1.193,38**
Total Edificado	**1.721,38**

Conforme Escritura de Venda e Compra registrada pelo 20º Cartório de Itaim Bibi, o imóvel foi adquirido pelo montante de R$ 3.100 mil.

Descrição	Valor de Custo
Compra imóvel	3.100
Pagto. ITBI	77
Pagto. Despesas cartório	19
Total	**3.196**

- **Matrícula 36.597**

Conforme Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos, realizado em 03 de maio de 2024;

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a vendedora se compromete a vender ao comprador, que se compromete a adquirir, completamente livre e desembaraçado de dúvidas, dívidas, litígios, pessoas, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza e "ad corpus", o imóvel, pelo preço, certo e ajustado, de R$ 23.000 (o "Preço"), a ser pago pelo comprador da seguinte forma e proporções:

a) O valor de R$ 3.000, a ser pago a título de arras confirmatórios e princípio de pagamento, em até 10 dias da assinatura do presente Instrumento, para a vendedora, sendo que destes, a vendedora irá repassar o valor de R$ 300.000,00 aos seus patronos a título de honorários advocatícios contratuais;

b) O valor remanescente, de R$ 20.000, será pago da seguinte forma:

(i) Uma parcela de R$ 10.000, no ato de outorga de escritura pública de venda e compra, a se realizar no ato do cumprimento do mandado de emissão na posse, devendo a escritura ser feita com alienação fiduciária em garantia, do próprio imóvel objeto do presente contrato, obrigatoriamente.

(ii) O valor restante de R$ 10.000 em dez (10) parcelas, mensais e sucessivas de R$1.000 cada, acrescidas de correção monetária, contados da assinatura do presente contrato, vencendo-se a primeira em até 30 (trinta) dias após a outorga da escritura de venda e compra prevista no item "i", "b", cláusula 2.1., supra.

Os pagamentos serão realizados pelo valor pactuado acima, devidamente corrigidos pelo IPC-A, desde a data de assinatura deste contrato até a data do efetivo pagamento.

Na hipótese de encerramento das contas bancárias e/ou alteração dos dados bancários acima indicados, a vendedora e os anuentes se comprometem a comunicar ao comprador tal fato em até 5 (cinco) dias antes da data prevista para o pagamento.

- **Matricula 30.472**

Conforme Primeiro Traslado – Livro 113 – páginas 095/098 escrituras de venda e compra, realizado em 14 de maio de 2024;

Um Prédio Residencial, que recebeu o número 182, com frente para a Rua Morada Nova, com um área de 397,73 metros quadrados e seu respectivo terreno constituído pelo lote 13, da quadra D de formato regular, no Loteamento Residencial Acapulco, na cidade de Catanduva - SP, distante 24,00 metros do alinhamento da Rua Condesa, lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações: 12,00 metros de frente para a Rua Morada Nova, lado ímpar, 30,00 metros de um lado, em divisa com o Lote 12; 30,00 metros de outro lado em divisa com o Lote 14; e, 12,00 metros nos fundos, em divisa com o Lote 18, perfazendo 360,00 metros quadrados. As partes têm ciência das restrições descritas na Av nº 01 da matrícula abaixo citada.

Do Título Aquisitivo: Adquirido pelo vendedor conforme escritura pública de venda e compra lavrada no tabelionato de Tabapuã, aos 28/04/2010, livro 128, páginas 151/153, conforme no R nº 008 da matrícula nº 30.472 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva - SP. Cadastro e Valor Venal: Cadastrado naquela municipalidade, sob cadastro nº 0005554001, com o valor venal atualizado em R$ 624.745,59.

Da Venda e Compra: Possuindo a propriedade imobiliária descrita e caracterizada acima de modo livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, ele outorgante vendedor, está justo e contratado para vendê-lo ao outorgado comprador, pelo preço certo e previamente ajustado de R$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), que o vendedor, declara ter recebido do comprador, mediante transferência bancária, realizada em data de 14/05/2024, sendo que o vendedor, transfere-lhe desde já toda a posse, direito, domínio, ação e servidão que tinha e exercia sobre referido bem, para que dele o adquirente, use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, obrigando-se o transmitente por si e seus sucessores fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo expressamente pelos riscos da evicção de direitos ocorrendo denunciação à lide.

Por seu turno, o outorgado comprador me disse que: (a) aceita a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, como nela se contém e declaram; (b) não estar ligado à pessoa do Outorgante Vendedor por quaisquer vínculos jurídicos; (c) imite-se neste ato na posse do imóvel adquirido, o outorgado comprador, recolherá a guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos e ele Relativos (ITBI), no importe de R$ 32.000,00, devida por esta venda e compra, no prazo legal, ficando uma via da guia arquivada nestas notas e a outra segue anexa a presente.

Das Disposições Gerais: Igualmente, os contratantes me declararam que: (I) A outorgante vendedor se responsabiliza ao pagamento de todos os tributos que incidem sobre a propriedade imóvel transacionada, devidos à Fazenda Pública Municipal, suas Autarquias e Concessionárias, até a presente data, se responsabilizando o outorgado comprador, pelo imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, assim como as demais taxas e serviços devidos do Poder Público Municipal, desta data em diante, mesmo que lançadas em nome do vendedor;

- **Matrícula 315.260**

Conforme parecer jurídico realizado no dia 15 de outubro de 2024, foi declarado:

O imóvel em apreço encontra-se situado na Avenida Ermanno Dallari, 85, Condomínio Riserva Uno, Edifício Milano, Apartamento 502, Bloco 04, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, atualmente, descrito e caracterizado na matrícula 315.260 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

A vendedora adquiriu o imóvel mediante Escritura Pública de Compra e Venda de 23 de janeiro de 2024 do Ofício de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Angra dos Reis/RJ, arquivada sob o livro 028, folhas 217-221, Ato nº 063 e 064, ainda não registrada na matrícula do imóvel.

Vale mencionar que, houve prenotação sob nº 2208889 no 9º cartório de Ofício de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, em 06/08/2024. Contudo, houve nota de exigência solicitando que fosse apresentado o comprovante ou recolhimento do ITBI. A vendedora já providenciou a emissão da guia. Assim que o pagamento for efetuado, a escritura será reapresentada. Caso não seja reapresentada, poderá ser feita conjuntamente com a atual.

O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, bem como de impostos até a presente data, quando da análise da matrícula.

Essa escritura foi prenotada em 06/08/2024, mas houve uma exigência devido ao não pagamento do ITBI.

Para cumprir essa exigência, a escritura foi enviada à prefeitura para cálculo e emissão do imposto, resultando na emissão da guia de ITBI. Contudo, esse pagamento ainda não foi efetuado e a vendedora não forneceu uma previsão para reapresentar o título.

Caso isso não ocorra antes da conclusão da aquisição, as despesas e a obrigação de regularização serão de responsabilidade da vendedora e deverão ser realizadas previamente, conforme alinhado. No entanto, isso ainda não aconteceu. Com a anuência da compradora, o procedimento poderá ser realizado conjuntamente com a nova escritura, de forma que uma não interfira no registro da outra, em conformidade com o princípio da continuidade registral.

Conforme escritura de compra e venda firmado em 24 de junho de 2025, de um lado Fundo de Investimento Imobiliário Toronto (“Vendedora”) e BG97 Assessoria Esportiva e Gestão de Ativos Intangíveis Ltda (“Compradora”)

Do imóvel – Que é senhora e legítima proprietária do imóvel constituído pelo Apartamento 502 do Bloco 4 do edifício situado na Avenida Projetada 1 do PAA 11925 nº 85, com numeração suplementar pela Avenida B do PAA 11925 nº 200, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 03 (três) vagas de garagem de uso indistinto no 1º ou nos 2º subsolos do Bloco 4, com a fração de 0,004175 do terreno, cujas características, metragens e confrontações do terreno, são as Versão para simples conferência. Sem valor legal. constantes da matrícula nº 315.260 do 9º Registro Geral de Imóveis, inscrito no FRE sob o nº 3139819-1 e CL. 21833-9; Da Forma De Aquisição – Que o referido imóvel foi adquirido pelo Outorgante por compra feita à EA Administração e Participações Ltda, conforme escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de Santo André - SP, Livro 1034, fls. 229 em 19.11.2024, devidamente registrada sob o R-14 da citada matrícula; DA SITUAÇÃO JURÍDICA - Declara a Outorgante neste ato e sob as penas da Lei, que o imóvel transacionado, encontra-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus real, judicial ou extrajudicial, quite de tributos e taxas, hipoteca legal ou convencional, bem como quite de despesas condominiais até a presente data.

Do Preço: Que pela presente e na melhor forma de direito, a Outorgante vende a Outorgada o referido imóvel, pelo preço certo e ajustado de R$4.500, integralmente pagos neste ato, através da Transferência Eletrônica Disponível (TED) na conta corrente nº 478979 do Banco 438 Ag. 0001 de titularidade do Toronto Fundo de Investimentos Imobiliário – FII.

Método de avaliação a valor justo

Para a matrícula 3.373 a Administração do Fundo determinou metodologia interna por Método Evolutivo e Método Quantificação de Custo para mensuração do valor justo conforme laudo de avaliação imobiliária da empresa NAI Brazil Commercial Real Estate Services do dia 31/12/2024, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos mencionados anteriormente, determinaram o valor de R$ 4.800 para o imóvel em estudo.

Para a matrícula 36.597 a Administração do Fundo determinou metodologia interna por Método Evolutivo e Método Quantificação de Custo para mensuração do valor justo conforme laudo de avaliação imobiliária da empresa NAI Brazil Commercial Real Estate Services do dia 31/12/2024, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos mencionados anteriormente, determinaram o valor de R$ 22.379 para o imóvel em estudo.

Para a matrícula 30.472 a Administração do Fundo determinou metodologia interna por Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para mensuração do valor justo conforme laudo de avaliação imobiliária da empresa NAI Brazil Commercial Real Estate Services do dia 31/12/2024, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos mencionados anteriormente, determinaram o valor de R$ 2.045 para o imóvel em estudo.

Para a matrícula 315.260 a Administração do Fundo determinou metodologia interna por Método Comparativo de Venda para mensuração do valor justo conforme laudo de avaliação imobiliária da empresa Horbia Partners Consultoria do dia 18/07/2024, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos mencionados anteriormente, determinaram o valor de R$ 5.650 para o imóvel em estudo.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo total dos imóveis classificados como propriedade para investimento era de R$ 29.224 mil.

IMÓVEIS	Saldo de 31/12/2025
Matrícula nº 3.373 IMOVEL	4.800
IMOVEL MATR 315.260	-
IMOVEL MATR 36.597	22.379
IMOVEL MATR 30.472	2.045
TOTAL	**29.224**

IMÓVEIS	Saldo de 31/12/2024
Matrícula nº 3.373 IMOVEL	4.800
IMOVEL MATR 315.260	5.650
IMOVEL MATR 36.597	22.379
IMOVEL MATR 30.472	2.045
TOTAL	**34.874**

6. Das cotas, emissões

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no item anterior resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento.

Novas emissões de Cotas dependerão de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve a emissão de 13,574091 (7.621,121675 em 2024) novas cotas no montante de R$ 19 (R$ 10.007 em 2024)

Resgate de Cotas e Amortização

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição indicado no respectivo Suplemento, e integralizadas nos termos dos respectivos boletins de subscrição, do compromisso de investimento, se houver.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve o resgate de novas cotas.

As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Empresa de Consultoria Especializada, se houver, proporcionalmente ao montante que o

valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 ocorreu a amortização no montante de R$ 4.496 (R$ 75 em 2024).

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está representado por 10.870,695766 (10.857,121675 em 2024) cotas com valor patrimonial de R$ 834,663826 (R$ 1.400,524639 em 2024).

8. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a 0,30% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R$ 6.6, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado a título de taxa de administração o montante de R$ 228 (R$ 212 em 2024).

Taxa de gestão: Pelo serviço de gestão da carteira da Classe, é devida pela Classe ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente a 0,46% ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado um valor mínimo mensal de R$ 11.4, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IGP-M, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas-FGV, a cada 12 meses, contados do início de funcionamento da Classe.

A Taxa de Gestão será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

O Gestor pode estabelecer que parcelas de Taxa de Gestão e sejam pagas diretamente aos eventuais prestadores de serviços por ele contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Gestão.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve apropriação a título de taxa de gestão.

Taxa de performance: Não será cobrada taxa de performance ou de saída do Fundo.

Taxa máxima de custódia: A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante é de R$ 1 mensais.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve apropriação a título de taxa de custódia.

9. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Gestão:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Escrituração de	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

10. Demandas judiciais

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

11. Fatores de Risco

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, se houver, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro

contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

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

Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, e da Empresa de Consultoria Especializada, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a

política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus

interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

12. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no exercício estão apresentadas da seguinte forma em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

			Rentabilidade em % Fundo	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/24	13.444	1.400,520000	-	-
31/01/25	15.206	1.398,770000	(0,12%)	(0,12%)
28/02/25	15.092	1.385,410000	(0,96%)	(1,08%)
31/03/25	15.045	1.383,230000	(0,16%)	(1,23%)
30/04/25	14.988	1.376,750000	(0,47%)	(1,70%)
30/05/25	14.930	1.366,680000	(0,73%)	(2,42%)
30/06/25	13.648	845,182111	(38,16%)	(39,65%)
31/07/25	9.178	843,423246	(0,21%)	(39,78%)
29/08/25	9.159	841,672642	(0,21%)	(39,90%)
30/09/25	9.140	839,917057	(0,21%)	(40,03%)
31/10/25	9.120	838,157238	(0,21%)	(40,15%)
28/11/25	9.101	836,410510	(0,21%)	(40,28%)
31/12/25	9.082	834,663827	(0,21%)	(40,40%)

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

13. Encargos debitados ao Fundo

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	**11.887**		**8.087**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(512)**	**(4,31%)**	**(978)**	**(12,09%)**
Despesas com taxa de administradora	(228)	(1,92%)	(212)	(2,62%)
Despesas com auditoria	(12)	(0,10%)	(11)	(0,14%)
Despesas de serviços técnicos	(251)	(2,11%)	(543)	(6,71%)
Despesas tributárias	(4)	(0,03%)	(170)	(2,10%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(1)	(0,01%)	(1)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(7)	(0,06%)	(3)	(0,04%)
Outras despesas administrativas	(9)	(0,08%)	(38)	(0,47%)
TOTAL DAS DESPESAS	**(512)**	**(4,31%)**	**(978)**	**(12,09%)**

14. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía aplicação em fundo de investimento junto a administradora, além do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R$ 152 (R$ 19 em 2024).

15. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

16. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento

imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022, informamos que o Fundo contratou o escritório UHY & Bendoraytes & Cia. Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

18. Deliberações em Assembleia

A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIRIOS LTDA.**, com sede na cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 11º, 12º e 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 67.030.395/0001-46, na qualidade de Administradora e Gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TORONTO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 51.416.131/0001-95 (“Administradora e Gestora” e “Fundo”, respectivamente), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, em especial da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022,

no que for cabível, vem, por meio deste, comunicar sua **RENÚNCIA** aos serviços de administração, tesouraria, custódia, escrituração e gestão do Fundo.

Ressalta-se que a Administradora e a Gestora permanecerão no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia. Não havendo, por qualquer motivo, a efetiva substituição em tal prazo, o Administrador estará autorizado a liquidar o Fundo.

Em razão da **RENÚNCIA** ora mencionada, será realizada em 15 de setembro, às 09h10, Assembleia Extraordinária de Cotistas para deliberar sobre a eleição de novo administrador ("Novo Administrador") e de novo gestor ("Novo Gestor"), ou sobre a liquidação do Fundo.

Em sendo aprovado o Novo Administrador e o Novo Gestor, pelos Cotistas reunidos em Assembleia Extraordinária, a transferência dos serviços de administração fiduciária, custódia, tesouraria, escrituração e de gestão será conduzida entre a Administradora e o Novo Administrador, conforme aplicável, de forma a não gerar qualquer mudança no atual cenário do Fundo.

Com o propósito de dar a mais ampla e completa transparência aos investidores do Fundo e ao mercado, reportando todo e qualquer fato relevante a ele relacionado, a Administradora publicou Fato Relevante.

19. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6