

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ nº 23.120.006/0001-06

Relatório dos Auditores Independentes

Demonstrações Contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Administrado pela
Intra Investimentos DTVM Ltda
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Guarulhos, 30 de março de 2026.

Aos
Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII
São Paulo - SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos a V.Sas., nosso relatório, referente ao exame sobre as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Anexamos ainda, as seguintes demonstrações contábeis, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração:

- Demonstrativo da posição financeira;
- Demonstração do resultado;
- Demonstração das mutações do patrimônio líquido;
- Demonstração dos fluxos de caixa – método direto; e
- Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis.

Permanecemos ao inteiro dispor de V.Sas., para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Sidnei de Oliveira
CRC 1 SP 160.765/O-1

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

Administrado pela Intra Investimentos DTVM Ltda

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa – método direto, na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de Caixa para a mesma data, e acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios.

Base Para Opinião

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

Ênfase

1. Acordo extrajudicial relacionado a contingências do imóvel

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, que descreve a celebração, em 04 de setembro de 2025, de acordo extrajudicial entre o Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS – FII ("Fundo" ou "Vendedor"), o Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Tellus Rio Bravo" ou "Usufrutuária") e a Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Renda Logística" ou "Compradora"), com o objetivo de dirimir controvérsias relacionadas à aquisição de ativo imobiliário logístico localizado em Contagem/MG.

Conforme descrito na referida nota, tais controvérsias decorreram, substancialmente, (i) de alegações de patologias construtivas no imóvel, (ii) da interdição do ativo pela Defesa Civil em 21 de outubro de 2024, e (iii) da rescisão antecipada do contrato de locação pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ("Correios" ou "Locatário"), com consequente desocupação do imóvel. Nesse contexto, havia parcela relevante do preço de aquisição retida em conta escrow, constituída com a finalidade de mitigar riscos associados a eventuais perdas, penalidades e compensações contratuais.

Dessa forma, conforme descrito na referida nota explicativa, o acordo firmado estabeleceu, em caráter definitivo, a liquidação das contingências anteriormente existentes, incluindo a liberação dos valores mantidos em conta escrow, dos quais o Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS – FII receberá o montante de R\$ 6.000 mil, bem como a destinação do saldo remanescente às demais partes envolvidas. O acordo contempla, ainda, a outorga de quitação ampla, geral e irrestrita entre as partes, sem reconhecimento de responsabilidade, eliminando substancialmente as incertezas relacionadas aos eventos anteriormente mencionados.

2. Redução relevante do patrimônio líquido e amortização de cotas

Chamamos a atenção para a nota explicativa 11 às demonstrações financeiras, que descreve a composição e as movimentações do patrimônio líquido do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Conforme divulgado, o patrimônio líquido apresentou redução significativa, passando de R\$ 43.260 mil em 31 de dezembro de 2024 para R\$ 12.968 mil em 31 de dezembro de 2025, impactado, principalmente, pelas amortizações de cotas realizadas no período, no montante de R\$ 26.289 mil.

As amortizações de cotas representam devolução de capital aos cotistas, conforme previsto no regulamento do Fundo e deliberações dos órgãos de governança, e impactam diretamente a base patrimonial e o valor patrimonial das cotas. Adicionalmente, a dinâmica de integralização por chamadas de capital, bem como eventuais situações de inadimplência de cotistas e aplicação de penalidades previstas contratualmente, podem afetar a composição e evolução do patrimônio líquido.

Nossa opinião não está ressalvada em relação aos assuntos mencionados nesse parágrafo.

Principais Assuntos de Auditoria

Os Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do Fundo. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem como na formação de nossa opinião sobre tais demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos PAA envolveu a análise de áreas consideradas de maior risco de distorção relevante, riscos significativos identificados, julgamentos relevantes relacionados a estimativas contábeis da administração e os efeitos de fatos e transações significativos ocorridos no exercício.

Como resultado de nossos trabalhos, identificamos os seguintes assuntos como Principais Assuntos de Auditoria:

1. Acordo extrajudicial e liquidação de contingências relacionadas a ativo imobiliário

A celebração de acordo extrajudicial entre o Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS – FII, o Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada e a Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi considerada um principal assunto de auditoria em função da materialidade dos valores envolvidos, da complexidade dos eventos subjacentes e do elevado grau de julgamento requerido pela Administração na determinação do tratamento contábil aplicável.

As contingências tiveram origem em eventos posteriores à aquisição do ativo imobiliário, incluindo alegações de vícios construtivos, interdição do imóvel e rescisão antecipada do contrato de locação pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. Tais eventos resultaram em notificações entre as partes e na retenção de parcela do preço de aquisição em conta escrow.

Em 04 de setembro de 2025, foi celebrado acordo extrajudicial que estabeleceu a liquidação definitiva das referidas contingências. Nos termos do acordo, foi definido que o Fundo receberá o montante de R\$ 6.000 mil, mediante liberação parcial dos recursos mantidos em conta escrow, acompanhado de quitação ampla entre as partes, sem reconhecimento de culpa ou responsabilidade. A avaliação dos efeitos contábeis desse acordo demandou julgamento relevante, especialmente quanto à adequada mensuração e reconhecimento no resultado do exercício.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) leitura e análise do acordo e documentos correlatos; (ii) entendimento dos eventos que deram origem às contingências; (iii) avaliação do tratamento contábil adotado pela Administração, à luz das normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, incluindo o CPC 25; (iv) verificação da adequada mensuração do montante a ser recebido; e (v) avaliação da suficiência das divulgações em notas explicativas.

Resultado dos procedimentos de auditoria executados

Com base nos procedimentos realizados, consideramos que o tratamento contábil adotado pela Administração é apropriado.

2. Movimentações do patrimônio líquido e amortização de cotas

As movimentações do patrimônio líquido, incluindo amortizações de cotas, chamadas de capital e demais eventos que afetam a base patrimonial do Fundo, foram consideradas um principal assunto de auditoria em função (i) da materialidade da redução observada no exercício, (ii) da relevância dessas transações para os cotistas e (iii) do julgamento envolvido na correta classificação e reconhecimento contábil dessas operações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou amortizações de cotas no montante de R\$ 26.289 mil, significativamente superiores às observadas no exercício anterior (R\$ 5.051 mil), resultando em redução relevante do patrimônio líquido e do valor patrimonial das cotas. Tais operações exigem avaliação quanto à sua adequada aprovação conforme o regulamento do Fundo, bem como à correta contabilização como redução do patrimônio líquido, em conformidade com a regulamentação aplicável.

Adicionalmente, o Fundo opera sob a sistemática de compromissos de investimento e chamadas de capital, que podem envolver riscos relacionados à inadimplência de cotistas, aplicação de penalidades contratuais e eventuais efeitos na diluição ou redistribuição de participações, exigindo atenção quanto à adequada mensuração e divulgação.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a leitura do regulamento do Fundo, atas e documentos societários relacionados às deliberações de amortização; (ii) a verificação da consistência das amortizações realizadas com as aprovações de governança e com os registros financeiros; (iii) a validação dos valores amortizados, incluindo testes sobre pagamentos efetuados aos cotistas; (iv) a avaliação do correto tratamento contábil das amortizações como redução do patrimônio líquido, em linha com as normas aplicáveis emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários; (v) a análise de eventuais impactos decorrentes de inadimplência de cotistas e respectivas penalidades; e (vi) a avaliação da adequação das divulgações em notas explicativas, considerando a relevância das movimentações ocorridas no período.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com base nos procedimentos realizados, consideramos que as movimentações do patrimônio líquido, incluindo as amortizações de cotas, foram adequadamente reconhecidas e divulgadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidades da administradora do fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 investimentos regulamentados pela Resolução CVM nº 175 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

Guarulhos, 30 de março de 2026.

Sidnei de Oliveira
CRC 1 SP 160.765/O-1

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTAGEM BTS - FII**CNPJ: 23.120.006/0001-06**

Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Nota explicativa	31/12/2025		31/12/2024	
		Quant.	R\$	Quant.	R\$
CIRCULANTE			958		959
Disponibilidades	4.		-		1
Conta movimento			-		1
De natureza não imobiliária					
Títulos e valores mobiliários			958		958
FI Intra Black Liquidez RF	4.	41	958	700.764	958
NÃO CIRCULANTE			13.416		43.792
Outros créditos			13.416		43.792
Depósito judicial	14.		13.416		13.577
Conta Garantia - Escrow			-		30.215
TOTAL DO ATIVO			14.374		44.751
PASSIVO					
CIRCULANTE			1.676		1.491
Valores a pagar			1.676		1.491
Cotas a resgatar/amortizar			961		852
Despesa de taxa Serasa			421		420
Despesa de cartório			77		77
Outras despesas (2024-Taxa Anbima)			74		-
Despesas com advogado			60		60
Despesa de auditoria			48		48
Despesa de taxa de administração	19.		17		19
Despesa de taxa Anbima			8		8
Despesa de taxa de gestão	19,.		6		5
Despesas de taxa de escrituração e controladoria			2		2
Despesa de custódia			2		-
TOTAL DO PASSIVO			1.676		1.491
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			12.698		43.260
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO			14.374		44.751

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTAGEM BTS - FII**CNPJ: 23.120.006/0001-06**

Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração do Resultado**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024***(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)*

	Nota explicativa	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de investimento		169	899
Resultado com cotas de fundo de investimento		169	899
Títulos de renda fixa		1.226	-
Rendas de aplicações em operações compromissadas		1.226	-
Outras receitas operacionais		(3.821)	1.461
Perdas em processos judiciais		(6.000)	-
Receitas diversas (Nota 6a)		1.603	-
Outras rendas/despesas operacionais		576	1.461
Demais despesas	14.	(1.847)	(1.091)
Despesas tributárias		(571)	(64)
Despesas com engenharia		(422)	-
Despesas com obras		(255)	-
Despesas com advogados e custas judiciais e legais		(222)	(608)
Taxa de administração	15./19.	(220)	(218)
Taxa de gestão	15./19.	(66)	(67)
Despesas diversas		(40)	(40)
Taxa de controladoria e escrituração		(25)	(24)
Auditoria e taxa de custódia		(13)	(18)
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(12)
Despesas com assessoria e consultoria		-	(40)
Lucro líquido do exercício		(4.273)	1.269

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTAGEM BTS - FII**CNPJ: 23.120.006/0001-06**

Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração da Muta     do Patrimônio Líquido**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas/integral	Amortiza����s de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	185.212	(83.959)	(54.211)	47.042
Resultado do exercício	-	-	1.269	1.269
Amortiza���� de cotas	-	(5.051)	-	(5.051)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	185.212	(89.010)	(52.942)	43.260
Resultado do exercício	-	-	(4.273)	(4.273)
Amortiza���� de cotas	-	(26.289)	-	(26.289)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	185.212	(115.299)	(57.215)	12.698

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTAGEM BTS - FII**CNPJ: 23.120.006/0001-06**

Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendas de aplicações em operações compromissadas	26.807	-
Recebimento conta Escrow	109	-
Resultado com títulos e valores mobiliários	-	899
Pagamento de Outras despesas	(4)	(27)
Pagamento de auditoria e custódia	(11)	(18)
Pagamento de Taxa da CVM	(13)	(12)
Pagamento de consultoria/avaliação de imóveis	(14)	(40)
Pagamento de taxa de escrituração	(25)	-
Pagamento de taxa de gestão	(66)	(68)
Pagamento de taxa de administração	(221)	(217)
Pagamento de despesas de advogados e custas judiciais	(222)	(608)
Pagamentos de tributos	(547)	(64)
Pagamento de despesas com obras	(721)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	25.072	(155)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Depósito judicial	-	(13.577)
Cotas de fundos	1.216	17.863
Operações compromissadas		
Caixa líquido das atividades de investimento	1.216	4.286
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(26.289)	(4.443)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(26.289)	(4.443)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(1)	(312)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(1)	(312)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	959	1.271
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	958	959

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII ("Fundo"), anteriormente denominado "Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS – FII" iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio da aquisição, desenvolvimento e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis industriais, comerciais ou logísticos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Intrader Black Street Capital Gestão de Recursos Ltda.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração destas demonstrações contábeis foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos podem vir a ser diferentes dos estimados.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis apresentadas são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de fevereiro de 2026.

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Classificação dos instrumentos financeiros

i) Data de reconhecimento

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

ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Para fins de mensuração acredito que poderiam mudar o texto, conforme demais fundos:

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

- Ativos financeiros ao custo amortizado.
- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

iv) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de apresentação

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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

- Disponibilidades: saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata.
- Valores a receber de natureza imobiliária: representam os saldos a receber provenientes a venda de imóveis.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

d. Mensuração dos ativos 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 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.

e. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

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

As políticas contábeis descritas nas Notas nos 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Classificação dos instrumentos financeiros” e “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

f. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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

g. Lucro/prejuízo por cotas

O lucro/prejuízo por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

h. Valores a receber

Os valores a receber são registrados ao seu valor presente com base na taxa interna de retorno. Para apuração do valor presente a da taxa interna de retorno, foram consideradas informações do contrato firmado entre as partes sendo, o prazo de pagamento, preço mínimo e risco de crédito da contraparte.

Os valores a receber referem-se substancialmente a venda de propriedade para investimento, a Administração acompanha o fluxo de vendas do empreendimento imobiliário (Nota 5).

i. Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

j. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

k. Provisões e passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das provisões, das contingências ativas e passivas, e também, das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos pelo CPC 25, o qual foi aprovado pela Deliberação CVM nº 594/09, sendo:

- Provisões: são reconhecidas quando, como resultado de um evento passado, o Fundo tem uma obrigação presente, legal ou construtiva, que pode ser estimada de modo confiável, e é provável que uma saída de recursos será requerida para liquidar uma obrigação. Provisões são determinadas pela expectativa de fluxos de caixa futuros descontado a uma taxa prefixada a qual reflete a avaliação atual de mercado do valor monetário no tempo e os riscos específicos ao passivo. Na constituição das provisões, a Administração leva em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento dos Tribunais, sempre que a perda for avaliada como provável.
- Passivos Contingentes: de acordo com o CPC 25, o termo “contingente” é utilizado para passivos que não são reconhecidos, pois a sua existência somente será confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros e incertos que não estejam totalmente sob o controle da

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Administração. Os passivos contingentes não satisfazem os critérios de reconhecimento, pois são considerados como perdas possíveis, devendo ser apenas divulgados em notas explicativas quando relevantes. As obrigações classificadas como remotas não são provisionadas e nem divulgadas.

Os detalhamentos dos processos judiciais, bem como a movimentação dos valores registrados, estão apresentados na nota explicativa nº 18.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o Fundo não possuía o saldo de disponibilidades em caixa. O Fundo possuía a seguinte posição em cotas de fundos de investimento:

	31/12/2025	31/12/2024
Banco conta movimento	-	1
Cotas de fundos de investimento (ICVM 555) (*)	958	958
Total caixa e equivalente de caixa	958	959

(*) Referem-se a cotas de Fundo de Investimento, cujo possui liquidez diária e é prontamente conversível em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

5. Demonstração pelo 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, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimento	-	958	-	958
Total	-	958	-	958

Ativos	31/12/2024			
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimento	-	958	-	958
Total	-	958	-	958

6. Outros créditos – Nível 3.

6.a. Outros valores a receber – Conta escrow

Em 22 de abril de 2022, foram depositados em conta escrow junto à Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, os valores referentes aos pagamentos retidos da primeira e da terceira parcela, totalizando R\$ 24.016 mil, registrado em “Outros valores a receber” desta forma, no entendimento da administração do Fundo, todas as condições prescrites foram superadas e o valor de R\$ 12.008 mil, referente ao pagamento retido da primeira parcela, foi reconhecido no resultado do período.

O valor está registrado na carteira do Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no montante de R\$ 30.215 (em 2024, R\$ 30.215), gerando no exercício findo o resultado de R\$ 1.461 (em 2024, R\$ 1.461) e a liberação dos valores depositados na conta escrow dependerá do encerramento definitivo ou da solução das demandas decorrentes do Pleito da Locatária.

6.b. Outros valores a receber – Depósito judicial / Arbitragem

Conforme arbitragem de acordo com o regulamento de arbitragem da Câmara de Mediação e Arbitragem foi requerido, tendo em vista que o valor da garantia líquida existente R\$ 13.220.090,44 (treze milhões, duzentos e vinte mil, noventa reais e quarenta e quatro centavos)] é superior ao valor apresentado pelo Tribunal Arbitral de R\$ 9.193.900,54 (nove milhões, cento e noventa e três mil, novecentos reais e cinquenta e quatro centavos)], o Fundo/Requerido requereu, em estrita observância aos termos do parágrafo 851 da Sentença Arbitral, que se digne o Tribunal Arbitral de deferir a liberação do montante da garantia excedente, qual seja: R\$ 4.026.189,90 (quatro milhões, vinte e seis mil, cento e oitenta e nove reais e noventa centavos), em seu favor o que foi atendido.

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Trata-se de procedimento arbitral proposto perante a Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial- Brasil (CAMARB).

Partes: Requerente: AGL Construtora Eireli em face de Requerido: FII Contagem BTS

Objeto da Ação: O procedimento arbitral recebeu o número A-286/19. O objeto da ação é o pagamento de valores decorrentes de supostos descumprimentos do Contrato de Empreitada a Preço Global entre requerente e requerido em 1º de dezembro de 2017.

Valor da Causa: No momento da propositura, a causa ultrapassava R\$ 28.313,96, não se podendo precisar com exatidão seu valor por quê, conforme lavrado nas alegações iniciais, havia apurações a se precisarem.

Situação Atual: Após ser proferida a sentença, requerente e requerido formularam os pedidos de esclarecimentos. Os pedidos de esclarecimentos foram julgados, tendo sido proferida a decisão que deu parcial provimento ao pedido de esclarecimentos formulado pelo fundo/Requerido. Concomitante à decisão que julgou os pedidos de esclarecimentos, promoveu-se a liquidação dos pedidos.

Cessada a jurisdição arbitral e não se conformando o Fundo/Requerido com o desfecho dado ao caso, fez-se necessária a adoção das medidas judiciais cabíveis para resolver a demanda.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo depositado está registrado na carteira do Fundo no montante de R\$ 13.577 (treze milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil reais)

7. Gerenciamento de risco

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 qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente podem impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que podem reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos e a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, pode afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas podem enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador pode enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo pode enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros pode impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas pode optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas pode ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que são entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas podem encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos: O Gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(vi) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo pode incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo pode sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não pode exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destina os recursos captados na oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que podem ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que pode gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração pode, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependem dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Pode ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista 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 majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo pode captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas podem ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente são deliberadas quando aprovadas por

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: 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 de forma exemplificada 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) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estejam em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo tenha no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, pode haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, esta eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas podem experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos podem ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que pode resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo consiga exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos são condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores podem impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se há inadimplência, o Fundo é prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas podem responder a processos administrativos ou judiciais, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais pode impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxiii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador pode não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, pode haver desvalorização da cota do Fundo, o que afeta de forma negativa o seu retorno.

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo pode utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas pode optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas têm seu horizonte original de investimento reduzido e podem não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não são obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxviii) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os ativos imobiliários: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das cotas do Fundo pode ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado de 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 nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado de ativos imobiliários pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

(xxix) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos imobiliários, o que pode dificultar a capacidade do Fundo em alienar os ativos imobiliários após o desenvolvimento de projetos: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os ativos imobiliários pode impactar a capacidade do Fundo em alienar os ativos imobiliários ou parte deles após o desenvolvimento de projetos em condições favoráveis, o que pode gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

(xxx) Depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(xxxix) Risco de vacância: O Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos Imobiliários, o que pode reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e alienação dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos Ativos Imobiliários) podem comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xxxixii) Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimento pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(xxxixiii) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que são eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa.

Outros Riscos:

(xxxixiv) Demais riscos: O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

8. Instrumentos financeiros de derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

9. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei no 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN no 01/2014, o Fundo deve 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.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º 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 são pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Não há garantias de que o Fundo efetivamente distribuirá os rendimentos e/ou obterá determinada rentabilidade das cotas no longo prazo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não distribuiu rendimentos aos cotistas (R\$ 0 em 2024).

10. Rentabilidade do Fundo

As rentabilidades do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão assim demonstradas:

	Cotas Subordinada - rentabilidade		
	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade Ano % (*)
Exercício findo em 31/12/2025 (*)	34.544	85,840386	(9,88)
Exercício findo em 31/12/2024 (*)	43.425	95,247758	2,99

(*) A rentabilidade foi calculada desconsiderando os efeitos das amortizações e distribuições de resultados que ocorreram no exercício.

11. Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

O Fundo tem 04 classes de cotas, as quais correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e têm a forma nominativa e escritural.

Em 31 de dezembro de 2025 está composto por:

	Quantidade	Valor unitário	Total (R\$ mil)
Cotas subordinadas	454.179,430113	27,958995	12.968
Total			12.968

Em 31 de dezembro de 2024 está composto por:

	Quantidade	Valor unitário	Total (R\$ mil)
Cotas subordinadas	454.179,430113	95,247758	43.260
Total			43.260

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

b. Emissões, amortização, resgate e negociação de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais do seu patrimônio, são escriturais e nominativas, conferindo iguais direitos e obrigações a todos os Cotistas.

Os investidores que subscreverem cotas do Fundo firmam Compromisso de Investimento, por meio do qual se comprometem de forma irrevogável e irretratável a integralizar os valores subscritos no Fundo, conforme as Chamadas de Capital e demais condições previstas no Compromisso de Investimento.

Todas as Chamadas de Capital são condicionadas à prévia deliberação do Comitê de Investimentos para que possam ser realizadas pela Administradora de forma válida e eficaz, sem prejuízo de outros requisitos eventualmente previstos no Compromisso de Investimento. A Administradora, de acordo com o disposto no Compromisso de Investimento deve requerer dos Cotistas que realizem a integralização das cotas em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Administradora, mediante correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico a cada um dos Cotistas.

A partir da assinatura do Compromisso de Investimento, o Cotista é obrigado a cumprir as condições previstas no regulamento do Fundo, no próprio Compromisso de Investimento e na regulamentação aplicável.

A Chamada de Capital deve ser realizada por meio de carta ou correio eletrônico enviado ao Cotista, na qual consta o montante a ser integralizado por cada um dos Cotistas, a data em que o aporte deve ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

O Cotista que recusar o recebimento da Chamada de Capital é considerado Cotista inadimplente, cabendo-lhe todas as restrições e penalidades definidas no regulamento do Fundo.

Qualquer dos Cotistas que não integralizar no tempo acordado sua participação subscrita, conforme disposto no Compromisso de Investimento, arca com uma prestação adicional equivalente a 10% (dez por cento) do valor a ser por ele integralizado, que é contabilizado como aumento de patrimônio líquido, sem emissão de novas cotas, sem prejuízo ao direito do Fundo de promover ação de execução contra o Cotista inadimplente e cobrar o pagamento de eventuais perdas e danos.

Caso um dos Cotistas não integralize, tempestivamente, a totalidade das cotas que lhe caberiam nas Chamadas de Capital, os demais Cotistas têm, proporcionalmente a suas respectivas participações no Fundo, excluída a participação do Cotista inadimplente, a opção e o direito de, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, integralizar a totalidade das cotas não integralizadas e exigir que o Cotista inadimplente venda, por meio de 12 (doze) parcelas mensais, sucessivas e fixas, a totalidade das cotas pelo preço correspondente aos valores já integralizados acrescido de correção monetária pelo IGP-M, ou índice que o substitua e deduzido de (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die; e (b) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.

As penalidades previstas acima não são impostas ao Cotista que deixar de integralizar suas cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis, inclusive nos casos em que a imposição de tais limitações ou vedações sejam ocasionadas por atos de outros cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

A Administradora notifica o Cotista inadimplente da suspensão de seus direitos, os quais perdurarão suspensos até que o Cotista inadimplente cumpra sua obrigação ou até que o Fundo tenha utilizado recursos de amortizações para compensar os débitos existentes.

Sem prejuízo das hipóteses previstas nos itens acima, pode a Administradora, ainda:

- (a) cobrar extrajudicialmente as importâncias devidas; ou
- (b) cobrar judicialmente as importâncias devidas, servindo o Compromisso de Investimento e a Chamada de Capital como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.

A integralização das cotas do Fundo deve ser realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Ordem de Crédito (DOC), para depósito na conta do Fundo, ou demais transferências eletrônicas de valores aprovadas pela Administradora, incluindo débito na conta corrente, conta de depósito, e conta de investimento (se houver), em estabelecimentos bancários comerciais que tenham convênio com a Administradora, e para liquidação na B3, em conta de corretoras de valores ou agentes de custódia.

As cotas, depois de integralizadas, são admitidas à negociação no mercado regulamentado administrado e operacionalizado pela B3. As cotas que tenham sido subscritas e integralizadas ou adquiridas no âmbito de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, somente podem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após 90 (noventa) dias da respectiva subscrição ou aquisição de cotas.

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão deve dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, a modalidade de distribuição pública das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que: (i) é outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral. Para o exercício do direito de preferência deve ser concedido ao Cotistas o prazo de pelo menos 05 (cinco) Dias Úteis; (ii) as cotas objeto de novas emissões asseguram a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes; (iii) a Assembleia Geral pode autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento das cotas não colocadas. Caso a Assembleia Geral autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas é cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período sendo certo que não são restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais são arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados; e (iv) nas novas emissões de cotas, pode ser aprovado pela Assembleia Geral o mecanismo de chamada de capital para que os aportes de recursos a serem realizados pelos Cotistas ocorra na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em Ativos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para fazer frente às suas obrigações e investimentos, conforme regras e prazos definidos nos respectivos compromissos de investimento a serem celebrados com o Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos Eventos de Liquidação Antecipada descritos no regulamento do Fundo.

São considerados Eventos de Revisão do Fundo: (i) inadimplemento dos pagamentos de contratos de locação por prazo superior a 60 (sessenta) dias; e (ii) caso não haja a integralização por parte dos Cotistas na data determinada pela Administradora para a Chamada de Capital, e cumulativamente, após realizado os procedimentos previstos no regulamento do Fundo e realizada nova emissão de cotas, os recursos financeiros necessários para concluir as eventuais obras necessárias nos Ativos.

Na ocorrência dos eventos indicados acima, a Administradora deve convocar uma Assembleia Geral para que seja deliberada a liquidação antecipada do Fundo.

Na ocorrência do item (ii) acima, os Cotistas inadimplentes (que não tiverem integralizado suas cotas tempestivamente) perdem o direito de voto nas Assembleias Gerais.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas: (i) Ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Caixa, bem como após a alienação dos Ativos da carteira do Fundo; e (ii) Descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo ou a instituição eleita para substituir a Administradora não tome posse no prazo de 60 (sessenta) dias da sua eleição.

Em qualquer hipótese de liquidação do Fundo, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as cotas são resgatadas exclusivamente em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um Evento de Liquidação Antecipada ou outra data definida em Assembleia Geral de Cotistas. Todos os Ativos do Fundo devem ser liquidados e convertidos em moeda corrente nacional, ficando estabelecido que as condições de alienação do Ativo Alvo deverão ser previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos.

Para o pagamento do resgate é utilizado o valor patrimonial das cotas do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 houve as seguintes movimentações das cotas do Fundo:

31 de dezembro de 2025	
Classe	Valor amortizado R\$
Cotas Subordinadas	26.289
31 de dezembro de 2024	
Classe	Valor amortizado R\$
Cotas Subordinadas	5.051

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

12. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB no 1022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com Artigo no 32 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficam 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 estão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficam sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

13. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

Trimestralmente, em até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e anualmente, após o prazo determinado pela legislação vigente, as demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do parecer do auditor independente e a demonstração do desempenho. Os

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

O Administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação das informações eventuais sobre o Fundo, conforme Artigo 51 do regulamento do Fundo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo são admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

14. Encargos do Fundo

<u>Encargos debitados ao Fundo</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2025</u>	<u>Encargos % s/ PL</u>
Patrimônio líquido médio	34.544	
Despesas	(1.847)	5,35
Taxa de administração	(220)	0,64
Taxa de gestão	(66)	0,19
Taxa de controladoria e escrituração	(25)	0,07
Auditoria e taxa de custódia	(13)	0,04
Despesas com advogados e custas judiciais e legais	(222)	0,64
Taxa de fiscalização CVM	(13)	0,04
Despesas tributárias	(571)	1,65
Despesas diversas	(40)	0,12

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

<u>Encargos debitados ao Fundo</u>	Exercício findo em 31/12/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	43.425	
Despesas	(1.091)	2,51
Taxa de administração	(218)	0,50
Taxa de gestão	(67)	0,15
Taxa de controladoria e escrituração	(24)	0,06
Auditoria e taxa de custódia	(18)	0,04
Despesas com assessoria e consultoria	(40)	0,09
Despesas com advogados e custas judiciais e legais	(608)	1,40
Taxa de fiscalização CVM	(12)	0,03
Despesas tributárias	(64)	0,15
Despesas diversas	(40)	0,09

15. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia e controladoria ("Taxa de Administração"), o Fundo paga uma remuneração equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) do Patrimônio Líquido ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), sendo que ambos valores são divididos e atualizados da seguinte forma:

- Para os serviços de escrituração: o valor fixo mensal de R\$ 2 (dois mil reais).

A correção de tais valores ocorre anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de cotas, pela correção anual pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

A Taxa de Administração é provisionada diariamente, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e a somatória das provisões é apurada no último dia útil de cada mês e paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A Taxa de Administração e de Gestão são pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, sendo certo que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Não há cobrança ou pagamento de taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa correspondente à taxa de administração, no montante de R\$ 220 (R\$ 218 em 2024) e a taxa de gestão foi no montante de R\$ 66 (R\$ 67 em 2024), e estão apresentadas na demonstração do resultado em "Despesas operacionais – Taxa de administração".

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

16. Serviços de custódia, administração e gestão

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigorsão realizados pela Administradora do Fundo, Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

17. Demandas judiciais

A Administradora acompanha todos os processos administrativos e judiciais em que o Fundo figura como "autor" ou "réu" e, amparada na opinião dos seus assessores jurídicos, classifica as ações de acordo com a expectativa de perda.

a. Polo ativo

O Fundo possui 5 processos no polo ativo, sendo 4 com prognóstico de probabilidade de ganho "possível" e os valores das causas até o momento são no montante de R\$ 19.016 e 1 processo com prognóstico "remoto" com o valor da causa no montante de R\$ 642.

b. Polo passivo

O Fundo possui 4 processos no polo passivo, sendo 3 com prognóstico de probabilidade de ganho "possível" e os valores das causas até o momento são no montante de R\$ 19.657 e 1 processo com prognóstico "remoto" e o valor da causa até o momento é no montante de R\$ 642.

A Administração do Fundo e os advogados que patrocinam a demanda mantêm como possível a probabilidade de perda do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo tem um depósito judicial no valor de R\$ 13.577 e está registrado na conta "Depósito judicial".

18. Alterações estatutárias

Conforme assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 31 de março de 2023, foram aprovadas: (i) A ratificação da contratação do escritório Tavernard Advogados, aprovada em comitê de investimento realizado em 23/08/2021, na forma da proposta apresentada há época, anexa à presente manifestação; e (ii) O pagamento de R\$ 22 (vinte e dois mil reais), referente da parcela inicial da proposta, bem como o valor de R\$ 15 (quinze mil reais), que serão devidos no encerramento dos serviços contratados.

19. Informações sobre transações com partes relacionadas

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, conforme a segue:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2025				
Taxa de gestão	6	(66)	Intra Black Street Capital Gestão de Recursos Ltda.	Administradora
Taxa de administração	17	(220)	Intra Invest. DTVM Ltda.	Administradora
Total	22	(286)		
Exercício findo em 31/12/2024				
Taxa de gestão	5	(67)	Intra Black Street Capital Gestão de Recursos Ltda.	Administradora
Taxa de administração	19	(218)	Intra Invest. DTVM Ltda.	Administradora
Total	24	(285)		

20. Contrato de prestação de serviço de auditoria

A Administradora em nome do Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou os Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21. Outros assuntos

a) Resoluções CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que 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, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 28 de março de 2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM nº 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02 de outubro de 2023.

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 31 de maio de 2023 a Resolução CVM nº 184, alterando a Resolução CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM nº 184 que constitui o marco regulatório dos fundos de investimento, e acrescenta nove anexos normativos à nova norma de fundos de investimentos para 02 de outubro de 2023.

Fundo de Investimento Imobiliário Contagem BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Notas explicativas da Administradora à demonstração financeira

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução nº 200, que postergou os prazos previstos na Resolução CVM nº 175, na qual os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma tinham prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 30 de junho de 2025.

O Fundo se encontra no período de adaptação e os possíveis impactos advindos da nova Resolução CVM nº 175 sobre o Fundo estão em constante avaliação pela Administradora. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

22. Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente até a emissão destas demonstrações financeiras que requeresse divulgação.

* * *

Intra Investimentos DTVM Ltda.

Diretor

Dolores Aparecida de Faria Oliveira

Contadora CRC 1SP-164555/O-2