



Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Tellus Properties - Fundo de
Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 18 de junho a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

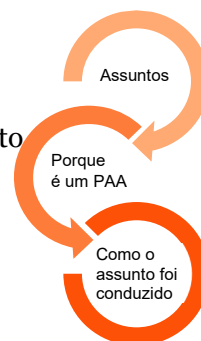
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 18 de junho a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3.3.3 e 7)	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento. A mensuração dos investimentos considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos em base de testes o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Tellus Properties - Fundo de
Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Outros assuntos – Valores correspondentes ao período anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao período de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data de transferência de administração do Fundo), foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 15 de setembro de 2025, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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



Tellus Properties - Fundo de
Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



Tellus Properties - Fundo de
Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026


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

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		1	0,00%	1	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	7.681	1,64%	5.429	1,30%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2	1.225	0,26%	2.155	0,52%
Negociação e intermediação de valores		913	0,19%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6	5.432	1,16%	3.403	0,81%
Valores depositados em garantia	6	-	0,00%	387	0,09%
Adiantamentos a fornecedores		215	0,05%	-	0,00%
Valores a receber - venda de imóveis	8	70.950	15,11%	113.950	27,28%
Outros créditos		16	0,00%	482	0,12%
		86.433	18,41%	125.807	30,12%
Não circulante					
Fundo Reserva		-	0,00%	1	0,00%
		-	0,00%	1	0,00%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		632.535	134,69%	454.080	108,70%
Obras em andamento		1.064	0,23%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		731	0,16%	9.510	2,28%
	7	634.330	135,08%	463.590	110,98%
Total do ativo		720.763	153,48%	589.398	141,10%
Passivo					
		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	4.399	0,94%	3.715	0,89%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		536	0,11%	367	0,09%
Obrigações por captação de recursos	10	13.185	2,81%	10.111	2,42%
Adiantamento de aluguéis	6	4.230	0,90%	2.243	0,54%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	49.039	10,44%	71.563	17,13%
		71.393	15,20%	87.999	21,07%
Não Circulante					
Obrigações por captação de recursos	10	85.045	18,11%	83.672	20,03%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	94.715	20,17%	-	0,00%
		179.760	38,28%	83.672	20,03%
Total do passivo		251.153	53,48%	171.671	41,10%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	487.690	103,85%	414.975	99,34%
Gastos com colocação de cotas	14.4	(14.527)	-3,09%	(14.527)	-3,48%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		(3.553)	-0,76%	17.279	4,14%
Total do patrimônio líquido		469.610	100,00%	417.727	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		720.763	153,48%	589.398	141,10%

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

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado dos períodos de 18 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

	Nota	18/06/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 17/06/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis e estacionamento	11	25.751	17.489	37.873
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		14	287	1.558
		25.765	17.776	39.431
Propriedades para investimento				
Receitas de vendas de propriedade para investimento		4.875	2.100	33.795
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(3.567)	-	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(58)	-	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(8.721)	-	(6.425)
		(7.471)	2.100	27.370
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis				
Despesas de estruturação de captação de recursos		-	(28)	(189)
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(4.843)	(6.331)	(4.093)
		(4.843)	(6.359)	(4.282)
Despesas de propriedades para Investimento				
Despesas de tributos municipais e federais	16	(58)	(108)	(190)
Despesas de comissões	16	-	-	(4.846)
Despesas de condomínio	16	(52)	(2)	(31)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	16	(24)	-	-
		(134)	(110)	(5.067)
Resultado líquido de propriedades para investimento		13.317	13.407	57.452
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		1.215	592	-
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(847)	(561)	-
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(367)	367	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	74	139	363
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2	(50)	-	(26)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	124	105	(373)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		(123)	-	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		26	642	(36)
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		450	470	1.393
Receitas com operações compromissadas		161	-	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		28	(123)	(325)
Receitas com operações compromissadas CRI		202	161	-
		841	508	1.068
Despesas operacionais				
Taxa de administração e gestão	12 e 16	(2.106)	(1.658)	(4.098)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(21)	(19)	(40)
Outras despesas operacionais	16	(604)	(777)	(958)
		(2.731)	(2.454)	(5.096)
Lucro líquido do exercício/período		11.453	12.103	53.388
Quantidade de cotas integralizadas	14.1	49.616.923	4.221.967	4.221.967
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,23	2,87	12,65
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,46	96,48	98,94

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

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 18 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		414.975	(14.527)	8.095	408.543
Lucro líquido do exercício	15	-	-	53.388	53.388
Rendimentos declarados	13	-	-	(44.204)	(44.204)
Em 31 de dezembro de 2024		414.975	(14.527)	17.279	417.727
Lucro líquido do exercício	15	-	-	12.103	12.103
Rendimentos declarados	13	-	-	(22.476)	(22.476)
Em 18 de junho de 2025		414.975	(14.527)	6.906	407.354
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	72.715	-	-	72.715
Lucro líquido do exercício	15	-	-	11.453	11.453
Rendimentos declarados	13	-	-	(21.912)	(21.912)
Em 31 de dezembro de 2025		487.690	(14.527)	(3.553)	469.610

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

	Nota	18/06/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 17/06/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de receitas de aluguéis		21.648	19.563	37.798
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		14	287	1.558
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		450	470	1.393
Valores depositados em garantia		-	(526)	(139)
Adiantamento de aluguéis		-	-	2.179
Pagamento de tributos		(100)	(66)	(190)
Pagamento de despesas de comissões		-	-	(4.846)
Pagamento de taxa de administração		(1.933)	(1.792)	(4.134)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		-	(41)	(40)
Pagamento (compensação) de IR		-	(123)	(325)
Outros recebimentos operacionais		1.327	(373)	(926)
Caixa líquido das atividades operacionais		21.406	17.399	32.328
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação e resgate de operação compromissada lastreada em certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		16.957	(16.434)	-
Compra e venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	(169)	-
Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	294	-
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	274	-
Custos incrementais de imóveis para renda	7.2	(1.921)	(1.125)	-
Recebimento de venda de imóvel realizada no exercício		4.875	-	-
Aquisição de imóveis para renda	7.2	(4.511)	(20.688)	(139.557)
Pagamento obrigações de aquisição de imóvel	9	(9.966)	45.100	101.318
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2	76	137	363
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	19	-	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	-	-	(3.712)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).	5.2	-	1.090	2.312
Caixa líquido das atividades de investimento		5.529	8.479	(39.276)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Rendimentos distribuídos	13	(20.990)	(22.714)	(44.289)
Pagamento de custos de estruturação de obrigações de captação de recursos		-	(103)	-
Aquisição (pagamento) de obrigações de captação de recursos		-	-	51.257
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(3.511)	(3.244)	(2.718)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(24.501)	(26.061)	4.250
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		2.434	(183)	(2.698)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		5.247	5.430	8.128
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		7.681	5.247	5.430

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

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos períodos de 18 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 25 de novembro de 2016, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 23 de setembro de 2019, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) imóveis: (i.a) comerciais, ou seja, imóveis não residenciais e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais, destinados a escritório, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, centros comerciais, unidades de natureza comercial em empreendimentos de uso misto, entre outros, que de qualquer forma que incluam ou não vagas de garagem, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas, para posterior locação, arrendamento ou venda; (i.b) imóveis prontos, a serem construídos ou reformados (assim entendidos aqueles imóveis cujas adaptações ou construções adicionais exijam investimentos de valores superiores a 30% (trinta por cento) do valor estimado da aquisição do imóvel); (i.c) imóveis voltados para receber atividades ligadas à área da saúde, data centers e galpões logísticos, em qualquer localidade do território brasileiro, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, para posterior locação, arrendamento ou venda ("Imóveis-Alvo"); (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("SPE") que invistam em ImóveisAlvo; (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário que invistam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis-Alvo; e/ou (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis-Alvo ("Ativos Imobiliários"), para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (v) no investimento em Letras de Crédito Imobiliário – LCI; Letras Hipotecárias – LH; Letras Imobiliárias Garantidas - LIG; Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor, ou qualquer outra que venha a substituí-la; ("Outros Ativos"); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos da classe; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos os Ativos Financeiros, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos da classe ("Ativos") que comporão a carteira da classe, conforme permitido neste Anexo I ao Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

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

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

TEPP11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
Janeiro	75,58	93,01
Fevereiro	80,54	93,34
Março	84,25	97,61
Abril	88,47	95,11
Maio	83,60	95,48
Junho	84,46	92,00
Julho	82,37	90,66
Agosto	79,75	89,55
Setembro	83,67	87,65
Outubro	80,73	87,52
Novembro	83,86	82,80
Dezembro (*)	8,68	80,29

(*) O Fato Relevante publicado em 21 de novembro de 2025 informou que foi aprovado, nos termos do Assembleia Geral de Cotistas publicada no dia 17 de novembro 2025, o desdobramento das Cotas da Classe, segundo a razão de 1:10 (uma para dez), a realizar-se no fechamento do mercado de 27 de novembro 2025.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

. Ativos financeiros 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

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

3.3.2 Cotas de fundos imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos períodos de 18 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas “ex-direito” na bolsa de valores.

3.3.3 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos períodos de 18 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

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

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI	-	3.196
(b) Itaú Corp Federal Plus RF Cp FICFI	-	2.233
(c) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	5.192	-
(d) BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP	2.489	-
	7.681	5.429

(a) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

(b) Estão compostos por cotas do Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI, administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade que acompanhe a variação do CDI, mediante a aplicação predominante de seus recursos em títulos públicos federais e em operações compromissadas lastreadas nesses títulos, observadas as diretrizes de sua política de

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos períodos de 18 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FIRF REF DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(d) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FIRF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - Fils

31/12/2025	31/12/2024
1.225	2.155
1.225	2.155

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	1.000	0,06%	103,00	103
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	25.000	0,01%	7,75	194
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	450	0,00%	83,00	37
RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Multiestratégia	49.553	0,03%	8,35	414
TIVIO RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Tijolo	2.750	0,02%	100,48	276
FII WHG REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	21.486	0,07%	9,35	201
						1.225

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
FII VBI CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Papel	7.320	0,07%	11,90	615
FII RBR PCRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Papel	4.954	0,04%	11,28	439
RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (	Não	FOF	58.000	0,04%	156,33	371
TIVIO RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Tijolo	2.750	0,02%	11,46	240
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	CRI	25.000	0,01%	146,20	171
BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Tijolo	1.000	0,06%	9,90	101
FII WHG REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	21.486	0,07%	115,52	186
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Tijolo	450	0,00%	14,06	32
						2.155

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.154
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	3.712
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(2.312)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(26)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(373)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.155
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(1.090)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	105
Saldo em 17 de junho de 2025	1.170
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(19)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(50)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	124
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.225

Rendimentos a receber

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários.

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	363
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(363)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	139
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(137)
Saldo em 17 de junho de 2025	2
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	74
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(76)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

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

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	3.116	3.403
Vencidos até 120 dias	63	-
Vencidos de 121 a 360 dias	2.253	-
	5.432	3.403

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui um saldo no passivo no montante de R\$ 4.230 (2024 - R\$ 2.243) a título de Adiantamento de Aluguéis, sendo composto por depósito caução e adiantamento de aluguéis, respectivamente nas quantias de R\$ 1.741 (2024 - R\$ 2.177) e R\$ R\$ 2.489 (Em 2024 – R\$ 68).

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
Edifício Torre Sul - (i) Corresponde a 100% de 15 conjuntos (61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122 e 142) ; (ii) 62,5% da fração ideal dos conjuntos 181 e 182, da loja, do teatro e do restaurante, além de (iii) 50% da fração ideal de 178 vagas de garagem autônomas do edifício, localizado na rua James Joule 65, Cidade das monções - São Paulo - SP. Os conjuntos possuem uma área BOMA de 10.290 m².	118.000	119.121
Edifício Passarelli - Corresponde ao equivalente a 51,9% da ABL (área bruta locável) total do edifício. O pacote de conjuntos adquiridos é composto por 42 unidades referentes aos conjuntos (41, 42, 46, 63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 155, 156, 161, 162, 163, 164, 165 e 166), localizado na rua Paes Leme 524, Pinheiros - São Paulo - SP. Os conjuntos possuem uma área BOMA de 6.960 m².	80.800	79.236
Edifício Fujitsu - Corresponde ao equivalente a 52,17% da ABL (área bruta locável) total do edifício. O pacote de lajes corporativas adquiridas é composto por 7 unidades do 7º ao 10º pavimento, à Rua Treze de Maio, nº 1.633 – Bela Vista – São Paulo – SP. Os conjuntos possuem uma área BOMA de 4.107,47 m².	52.500	52.987

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos períodos de 18 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário		
Condomínio Faria Lima - Corresponde ao equivalente a 100% dos imóveis localizados na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, especificamente os conjuntos nºs 801, 802, 901, 902, 1001 e 1002 (referentes ao 8º a 10º andares) do Condomínio, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, CEP 01452-002, bem como as vagas nº 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 293, 294, 307 e 308, localizadas no 1º subsolo, 12 (doze) vagas indeterminadas localizadas no 2º subsolo e 8 (oito) vagas indeterminadas localizadas no térreo do Edifício, todas devidamente registradas no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e nelas devidamente descritos e caracterizados, cadastrados perante a Municipalidade de São Paulo – PMSP com área BOMA de 4.757,40 m².	103.800	100.460
Sede GPA - Corresponde ao equivalente a 100% do imóvel urbano localizado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.172, São Paulo/SP ("Imóvel"), registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, um edifício comercial, composto pelo "Prédio Torre" e "Prédio Malls", cujo terreno foi edificado o Prédio Torre, contendo a área de terreno de 2.367 m² e área construída total de 16.095 m² e cujo terreno foi edificado o Prédio Malls, contendo a área de terreno de 520 m² e área construída total de 1.549 m², com área BOMA de 11.224,79 m².	111.800	111.786
Top Center - Imóvel Escritórios, registrado sob a matrícula nº 172.080 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área privativa de 13.463,46 m², localizado na Avenida Paulista, nºs 828 e 854, São Paulo/SP, bem como a fração ideal de 70% do Imóvel Garagem, registrado sob a matrícula nº 172.078 do mesmo cartório, com área privativa de 9.684,58 m²	167.430	-
	634.330	463.590

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

Saldo em 31 de dezembro de 2023	440.369
Aquisição de imóveis para renda	139.557
Venda de imóveis para renda	(101.318)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	33.795
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(6.425)
Valores a receber - venda de imóveis Nota 8	(113.950)
Obrigações por aquisição de imóveis Nota 9	71.563
Saldo em 31 de dezembro de 2024	463.590
Custos incrementais de imóveis para renda	1.125
Saldo em 17 de junho de 2025	464.715
Custos incrementais de imóveis para renda	1.921
Aquisição imóvel Top Center (Nota 9)	167.430
Aquisição imóvel Condomínio Faria Lima cjs 2201 e 2202 (60%) - obrigação de aquisição de imóvel (Nota 9)	12.610
Custo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(3.567)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(58)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(8.721)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	634.330

(a) Em Fato Relevante publicado em 28 de abril de 2025, foi informada a celebração de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra com Condições Resolutivas ("CVC"), por meio do qual o Fundo se comprometeu a vender a loja localizada no térreo do Condomínio Edifício Torre Sul ("Ed. Torre Sul"), situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua James Joule, nº 65, descrita e caracterizada na Matrícula nº 180.318 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O preço total da venda foi de R\$ 7.800, sendo 62,50% desse montante de titularidade do Fundo, correspondente a R\$ 4.875. O pagamento da primeira parcela foi efetuado em 01 de setembro de 2025, no montante de R\$ 2.145, tendo a quitação integral ocorrido em 01 de dezembro de 2025.

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Torre Sul	(a)	1,94%	10 anos	9,75%	8,75%
Edifício Passarelli	(a)	6,60%	10 anos	9,75%	8,75%
Edifício Fujitsu	(a)	0,00%	10 anos	9,75%	8,75%
Condomínio Faria Lima	(a)	0,00%	10 anos	8,75%	8,00%
Sede GPA	(a)	0,00%	10 anos	9,75%	8,75%
Top Center	(b)	n/a	n/a	n/a	n/a

Empreendimento	31/12/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Torre Sul	(a)	20,90%	10 anos	9,50%	9,00%
Edifício Passarelli	(a)	20,90%	10 anos	9,00%	8,50%
Edifício Fujitsu	(a)	20,90%	10 anos	9,00%	8,50%
Condomínio Faria Lima	(a)	20,90%	10 anos	8,50%	8,00%
Sede GPA	(a)	20,90%	10 anos	9,00%	8,50%

(a) Em 31 de dezembro de 2025, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers Technical Services Ltda datados de dezembro de 2025, e em 31 de dezembro de 2024, pela empresa Newmark Brasil datados de dezembro de 2024 e 2025, e aprovados pela administração.

Os laudos de avaliação dos imóveis foram elaborados com base nas diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, bem como em conformidade com os padrões internacionais de avaliação definidos pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS – Red Book) e pelo International Valuation Standards Council (IVSC). Para a estimativa do valor de locação dos imóveis foi adotado o Método Comparativo Direto de Mercado, por meio do qual o valor unitário de locação foi determinado com base na análise de imóveis comparáveis situados na mesma região geoeconômica, considerando características como localização, padrão construtivo, área, estado de conservação e demais atributos relevantes, sendo os dados obtidos tratados por meio de ajustes e fatores de homogeneização. Para a determinação do valor de mercado para venda foi utilizado o Método da Capitalização da Renda, que consiste na estimativa da renda líquida potencial do imóvel, obtida a partir do aluguel de mercado estimado e deduzidas as despesas operacionais e eventuais vacâncias, sendo essa renda capitalizada por meio de uma taxa de capitalização compatível com as condições de mercado e o risco do ativo, resultando no valor estimado do imóvel. As avaliações foram realizadas com base no conceito de valor de mercado, entendido como o montante estimado pelo qual um ativo poderia ser negociado, na data-base da avaliação, entre partes independentes, conhecedoras e dispostas, em uma transação sem compulsão e após adequada exposição ao mercado.

A Colliers é uma empresa global especializada em serviços imobiliários corporativos e consultoria imobiliária, atuando na prestação de serviços de avaliação, gestão de ativos, consultoria estratégica, intermediação de transações e gestão de propriedades. Fundada no Canadá e presente em diversos países, a empresa atende clientes institucionais, investidores, fundos de investimento e empresas ocupantes de imóveis, oferecendo análises de mercado e soluções voltadas à maximização do valor de ativos imobiliários. No Brasil, a Colliers atua por meio de equipes técnicas especializadas, elaborando estudos e laudos de avaliação de imóveis em conformidade com normas nacionais e internacionais aplicáveis, incluindo a ABNT NBR 14.653, além de padrões reconhecidos internacionalmente de avaliação e consultoria imobiliária.

A Newmark Brasil é uma empresa especializada na prestação de serviços imobiliários corporativos e consultoria imobiliária, atuando na assessoria a investidores institucionais, fundos de investimento imobiliário, empresas ocupantes e desenvolvedores. Suas atividades incluem, entre outras, avaliação de imóveis, consultoria estratégica, intermediação de transações imobiliárias, capital markets, estruturação de operações de compra e venda de ativos, bem como assessoria em locações corporativas. Integrante de um grupo global com atuação em diversos países, a Newmark combina conhecimento do mercado local com práticas internacionais de análise e consultoria imobiliária. No Brasil, a companhia atua por meio de equipes técnicas especializadas, elaborando estudos, análises e laudos de avaliação de imóveis em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, incluindo a ABNT NBR 14.653, além de padrões e práticas reconhecidos internacionalmente no mercado imobiliário corporativo.

(b) O Imóvel Top Center foi adquirido em dezembro de 2025, pelo montante de R\$ 72.715. De acordo com a Instrução CVM nº 516 §2º, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição, com isso o valor justo do imóvel em 31 de dezembro de 2025 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Valores a Receber - Venda de Imóveis

Em 29 de fevereiro de 2024, por meio de fato relevante, o Fundo divulgou que, por meio do Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, o imóvel Edifício São Luiz foi vendido pelo valor de R\$ 215.000, sendo pagos 42% equivalente a R\$90.300 na data, 5% equivalente a 10.750 será pago em 6 meses contados da data do pagamento do sinal, 20% equivalente a R\$ 43.000 será pago em 12 meses contados da data de pagamento do sinal e 33% equivalente a R\$ 70.950 será pago em 24 meses contados da data de pagamento do sinal, corrigidas monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Empreendimento	31/12/2025	31/12/2024
(a) Condomínio Faria Lima	10.719	39.500
(b) Sede GPA	29.500	32.063
(c) Condomínio Faria Lima - novos conjuntos	8.820	-
(d) Top Center	94.715	-
	143.754	71.563

(a) O Condomínio Faria Lima foi adquirido em 14 de março de 2024, pelo montante de R\$ 57.000, e pago com sinal de R\$ 14.250 na data e R\$ 42.750 dívidos em 4 parcelas de mensais consecutivas, no valor de R\$10.688, tendo a primeira parcela vencimento no mesmo dia após 6 meses do pagamento da primeira parcela, e as demais, vencimento no mesmo dia a cada 6 meses, até efetivo e final pagamento, que serão mensalmente corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE.

(b) A sede GPA foi adquirida em 29 de maio de 2024, pelo montante de R\$ 109.000, e pago com sinal de R\$ 14.500 em 02 de maio de 2024, R\$55.000 pagos até 30 de dezembro de 2024, R\$ 10.000 até 31 de março de 2025, e R\$29.500 em até 24 meses a contar da data da assinatura do contrato de compra e venda, todas corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos períodos de 18 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(c) Em 23 de setembro de 2025, o Fundo firmou instrumento particular de compromisso de compra e venda para aquisição de 60% dos conjuntos comerciais nº 2.201 e nº 2.202, bem como das respectivas vagas de garagem, integrantes do Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima, localizado na cidade de São Paulo – SP. O valor total da transação referente à participação do Fundo é de R\$ 12.609, correspondente a 60% do preço global dos imóveis, o qual será pago da seguinte forma: R\$ 3.790, pagos a título de sinal, em até 3 dias úteis contados da data da assinatura do compromisso de compra e venda; R\$ 8.820, pagos em 4 parcelas semestrais, sendo:

- R\$ 1.260, com vencimento 6 meses após o pagamento do sinal;
- R\$ 2.520, com vencimento 12 meses após o pagamento do sinal;
- R\$ 1.260, com vencimento 18 meses após o pagamento do sinal; e
- R\$ 3.780, com vencimento 24 meses após o pagamento do sinal, contra a outorga da escritura definitiva de compra e venda.

Na data da assinatura do compromisso, o Fundo foi imitido na posse indireta dos imóveis, passando a fazer jus, a partir de então, à sua participação proporcional nas receitas de locação, bem como assumindo as despesas, encargos e obrigações incidentes sobre os imóveis, nos termos contratuais. Os imóveis encontram-se locados, com contrato vigente até 29 de fevereiro de 2028, cujos direitos e obrigações foram integralmente assumidos pelo Fundo na proporção de sua participação. A escritura definitiva de compra e venda será lavrada após a quitação integral do preço de aquisição, sendo os custos cartorários e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI suportados pelo Fundo, na proporção de sua participação.

(d) O Fato Relevante publicado em 03 de novembro de 2025 informou a celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual a Classe Única comprometeu-se a adquirir os seguintes ativos imobiliários:

a. O Imóvel Escritórios, registrado sob a matrícula nº 172.080 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área privativa de 13.463,46 m², localizado na Avenida Paulista, nºs 828 e 854, São Paulo/SP; e

b. A fração ideal de 70% do Imóvel Garagem, registrado sob a matrícula nº 172.078 do mesmo cartório, com área privativa de 9.684,58 m², no mesmo endereço.

A contraparte da operação é o TOP CENTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, genido pela GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA. O valor total da operação é de R\$ 167.430, sendo R\$ 72.715 pagos a título de sinal até 19 de dezembro de 2025, R\$ 65.215 em até 18 meses após o pagamento do sinal, corrigido pelo IPCA, e R\$ 29.500 em até 24 meses após o pagamento do sinal, também corrigido pelo IPCA. Adicionalmente, poderá ser devida uma parcela complementar (Earn-Out), condicionada ao atingimento de metas de redução de despesas e ocupação dos imóveis, conforme previsto no contrato. O sinal foi pago através de oferta pública de cotas do Fundo, assim, o Fundo entregou ao vendedor 7.397.253 cotas.

10. Obrigações por captação de recursos

	31/12/2025	31/12/2024
Securitização de Recebíveis	98.230	93.783
	98.230	93.783

O Fundo cedeu à Issec Securitizadora S.A., créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação do imóvel denominado “São Luiz” pelo valor de R\$ 18.594, por um prazo total de 144 meses, calculados com juros remuneratórios, atualização monetária e principal respectivamente conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado entre as partes em 12 de março de 2021. O Fundo cedeu à RB Sec Companhia de Securitização, créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação dos imóveis denominados “Imóvel Edifício Fujitsu” pelo valor de R\$ 33.000, por um prazo total de 144 meses, calculados com juros remuneratórios, atualização monetária e principal conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Créditos e Outras Avenças, firmado entre as partes em 24 de junho de 2021.

Arelado a essas obrigações foi estabelecido um Fundo Reserva que deverá corresponder, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das obrigações principais e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades, dever de recompra e indenizações relativas aos respectivos Créditos Imobiliários.

Saldo em 31 de dezembro de 2023	40.962
Obrigações por captação de recursos	51.257
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	4.282
Custo de captação de recebíveis imobiliários	(607)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(2.110)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	93.783
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	6.359
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(3.244)
Saldo em 17 de junho de 2025	96.898
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	4.843
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(3.511)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	98.230

11. Receita de aluguéis

	18/06/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 17/06/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	25.751	17.489	37.873
	25.751	17.489	37.873

As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos concedidos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 41.211 (2024: R\$ 37.798).

12. Encargos, taxa de administração, gestão e performance

	18/06/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 17/06/2025	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	2.106	1.658	4.098
	2.106	1.658	4.098

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a até 1,17% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado que:

(i) É devido ao administrador, pelos serviços de administração, custódia e serviços qualificados:

(a) Nos primeiros 9 meses contados a partir do dia subsequente à data da 1ª Integralização de cotas, o valor de R\$ 20 (vinte mil reais) ao mês; e

(b) A partir do 10º mês, inclusive, contado a partir do dia subsequente à data da 1ª integralização de cotas, o valor equivalente a:

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de valor do PL ou valor de mercado (Pós IFIX)
0,15% ao ano	De 0 a R\$ 300.000
0,13% ao ano	De 300.001 a R\$ 800.000
0,10% ao ano	Acima de R\$ 800.001

(ii) É devido ao administrador, pelos serviços de escrituração, o valor equivalente a 0,02% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 3.

(iii) É devido ao gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, o valor equivalente a:

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de valor do PL ou valor de mercado (Pós IFIX)
1,00% ao ano	De 0 a R\$ 300.000
0,95% ao ano	De 300.000 a R\$ 800.000
0,90% ao ano	Acima de R\$ 800.000

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas. A taxa de administração calculada acima deverá ser paga diretamente ao administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 85, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos a gestora, ao custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento do Fundo e na regulamentação vigente.

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos períodos de 18 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Política de distribuição dos resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	18/06/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 17/06/2025	31/12/2024
Lucro Líquido do período	11.453	12.103	53.388
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.721	-	6.425
Ajuste de lucro na venda de imóveis	-	6.705	(17.769)
Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	1.332	3.125	2.148
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(124)	(105)	373
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	367	(367)	-
Ajuste de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(367)	367	-
Aluguéis a receber	-	2.137	(322)
Despesas operacionais não pagas	530	31	(10)
Lucro Líquido base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	21.912	23.996	44.233
Reversão/(Retenção) de rendimentos	-	(1.520)	(29)
Rendimentos declarados	21.912	22.476	44.204
Rendimentos (a distribuir)	(4.399)	(3.477)	(3.715)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	3.477	3.715	3.800
Rendimentos líquidos pagos no exercício	20.990	22.714	44.289
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,42	5,38	10,47
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	93,67%	99,93%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	(1.520)	(29)

14. Patrimônio Líquido

14.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
487.690	49.616.923	414.975	4.221.967
487.690	49.616.923	414.975	4.221.967
	9,83		98,29

Valor por cota (valor expresso em reais)

14.2 Emissão de novas cotas

A liberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que a Administradora possa assinar o suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de quotas.

Em comunicado ao mercado realizado em 02 de fevereiro de 2021, foi encerrada a oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 88,08 (oitenta e oito reais e oito centavos) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 605.057 novas cotas perfazendo um total de R\$ 53.284, observado o valor da nova cota, deste montante foram captados um total de R\$ 28.588 em 31 de dezembro de 2020. O restante da oferta foi captado em 02 de fevereiro de 2021, perfazendo um total R\$ 24.726 captados pelo Fundo nesta data.

O Fato Relevante publicado em 21 de novembro de 2025 informou que foi aprovado, nos termos do Assembleia Geral de Cotistas publicada no dia 17 de novembro 2025, o desdobramento das Cotas da Classe, segundo a razão de 1:10 (uma para dez), a realizar-se no fechamento do mercado de 27 de novembro 2025.

Em 30 de dezembro de 2025, por meio de Anúncio de Encerramento, o Fundo comunicou o encerramento da oferta pública primária da 4ª emissão de cotas da classe única do Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, registrada na CVM em 22 de dezembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/436. A oferta foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, ao preço de emissão de R\$ 9,80 por cota, acrescido de R\$ 0,03 por cota a título de taxa de distribuição, totalizando a colocação de 7.397.253 cotas, que perfizeram o montante de R\$ 72.715, integralmente subscrito por investidores profissionais.

14.3 Amortização de cotas

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

Nos períodos findos de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não amortizou cotas.

14.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025	31/12/2024
14.527	14.527
14.527	14.527

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

14.5 Reserva de contingência

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

Nos períodos de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

15. Retorno sobre patrimônio líquido

	18/06/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 17/06/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	11.453	12.103	53.388
Patrimônio líquido inicial	407.354	417.727	408.543
Adições/deduções			
Cotas de investimentos integralizadas	72.715	-	-
	72.715	-	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	2,39%	2,90%	13,07%

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

16. Encargos debitados ao Fundo

18/06/2025 a 31/12/2025			01/01/2025 a 17/06/2025		31/12/2024	
Valores	Percentual		Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	58	0,01%	108	0,03%	190	0,05%
Despesas de comissões	-	0,00%	-	0,00%	4.846	1,18%
Despesas de condomínio	52	0,01%	2	0,00%	31	0,01%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	24	0,01%	-	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração	2.106	0,50%	1.658	0,39%	4.098	0,99%
Taxa de fiscalização da CVM	21	0,00%	19	0,00%	40	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	604	0,14%	777	0,18%	958	0,23%
2.865	0,67%		2.564	0,60%	10.163	2,47%
			421.108		421.108	412.352

Patrimônio líquido médio do exercício/período

17. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

18. Demandas judiciais

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

Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (26.681.370/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos períodos de 18 de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 17 de junho de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

19. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

20. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 12, 16 e 19.

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

- Cotas de fundo de renda fixa
- Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's
- Propriedade para investimento

Total do ativo

31/12/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	7.681	-	7.681
1.225	-	-	1.225
167.430	-	466.900	634.330
168.655	7.681	466.900	643.236

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

- Cotas de fundo de renda fixa
- Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's
- Propriedade para investimento

Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	5.429	-	5.429
2.155	-	-	2.155
-	-	463.590	463.590
2.155	5.429	463.590	471.174

22. Outras informações

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

22.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

22.3 No período findo em 31 de dezembro de 2025, não houve alteração de regulamento.

22.4 Em 27 de março de 2025, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou a celebração de acordo judicial com o locatário Centro de Imagem Diagnósticos S.A., referente aos conjuntos 92, 93 e 94 do Edifício Passarelli, no âmbito de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. O acordo prevê o recebimento do montante total de R\$ 378 relativo a aluguéis e encargos em atraso, sendo R\$ 159 pagos até 1º de abril de 2025 e R\$ 219 após a homologação do acordo. Do total recebido, R\$ 72 serão destinados ao pagamento de despesas imobiliárias. Estima-se que os valores recebidos impactem positivamente a distribuição de rendimentos do Fundo em aproximadamente R\$ 0,07 por cota no semestre.

23. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *