

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII
– Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de
Investimento Imobiliário TM - FII)
CNPJ nº 23.570.871/0001-46

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Período de 1º de Janeiro de 2025 (Data de Início do
Exercício Social) a 3 de Novembro de 2025 (Data de
Transferência da Administração do Fundo) e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII)
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração do Fundo), e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 (data de início do exercício social) a 3 de novembro 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 de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada em 3 de novembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Ênfase

Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas para o período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025, e, portanto, sem comparação com o exercício anterior, devido ao evento de transferência de administração do Fundo divulgado na nota explicativa nº 19. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Existência e mensuração do valor justo de propriedade para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 3 de novembro de 2025, R\$ 440.030 mil, correspondentes a 260,77% de seu patrimônio líquido, investidos em imóvel classificado como propriedade para investimento, sendo registrado pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e, posteriormente, mensurados pelo valor justo. Em conexão com as operações do Fundo e a materialidade dos saldos envolvidos, consideramos a existência e a mensuração do valor justo de propriedade para investimento como áreas de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) leitura de matrículas do imóvel atualizadas em relação a data-base; (ii) avaliação da acuracidade do valor justo da propriedade para investimento registrado na data-base; e (iii) análise da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos aceitável o registro da propriedade para investimento, bem como sua mensuração em 3 de novembro de 2025, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2026



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Victor Vinicius Zanetin Zavagli
Contador
CRC nº 1 SP 289692/O-4

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII)
CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Em 3 de novembro de 2025 (transferência da administração)

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	03/11/2025	% PL
ATIVO CIRCULANTE		3.142	1,86%
Disponibilidades	15	10	0,01%
Banco Santander (Brasil) S.A.(*)		10	0,01%
Aplicações financeiras	4	758	0,45%
Letras Financeiras do Tesouro		758	0,45%
Outros créditos		2.374	1,41%
Contas a Receber de Aluguéis	5.v	2.350	1,39%
Despesas antecipadas		10	0,01%
Outros valores a receber		14	0,01%
ATIVO NÃO CIRCULANTE		440.030	260,77%
De natureza imobiliária			
Investimento		440.030	260,77%
Propriedades para Investimento			
Imóveis Acabados	5	440.030	260,77%
TOTAL ATIVO		443.172	262,63%
PASSIVO	Nota	03/11/2025	% PL
PASSIVO CIRCULANTE		653	0,39%
Provisões e contas a pagar			
Despesas condominiais		518	0,31%
Outros valores a pagar		135	0,08%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		273.774	162,24%
Exigível a longo prazo - de natureza imobiliária			
Valor a pagar CRI	6	273.774	162,24%
TOTAL PASSIVO		274.427	162,63%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		168.745	100,00%
Cotas integralizadas		582.501	345,20%
Gastos com colocação de cotas		(20)	-0,01%
Amortização de cotas		(261.003)	-154,67%
Rendimentos distribuídos		(142.877)	-84,67%
Reserva de lucros retidos		2.396	1,42%
Prejuízos acumulados		(12.251)	-7,26%
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		443.172	262,63%

(*) Operações realizadas com partes relacionadas

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

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII)
CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (transferência da administração)

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

	Nota	Período de 01/01 a 03/11/2025
Propriedades para investimento		
Receita com aluguel de propriedade para investimento	5	25.775
Ajuste ao valor justo	5	(197.470)
Despesas de condomínio		(3.530)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(175.224)
Outros Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(18.088)
Resultado de CRI a pagar		(18.088)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		(193.312)
Outros Ativos Financeiros		293
Resultado apropriado - LFT		293
Receitas / (despesas) operacionais e administrativas		(331)
Despesa de taxa de administração (*)	12	(128)
Despesas de auditoria e custódia		(187)
Despesas com publicação e correspondência		(6)
Taxa de fiscalização CVM		(31)
Despesas com consultoria jurídica		(414)
Outras despesas e receitas		435
Prejuízo líquido do período		(193.350)
Quantidade de cotas		582.497.667
Prejuízo por cota - R\$		(0,33)
Valor patrimonial da cota - R\$		0,29

(*) Operações realizadas com partes relacionadas

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

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido do período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (transferência da administração)

(Em milhares de Reais)

Mutações do patrimônio líquido do exercício/período	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucro/Prejuízo Acumulado	Reserva de lucros retidos	Rendimentos Distribuídos	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2024		570.500	(261.003)	(20)	181.099	2.396	(130.845)	362.127
Integralização de cotas no período	8.a	12.000	-	-	-	-	-	12.000
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	-	-	(12.032)	(12.032)
Reserva de lucros retidos		-	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do período		-	-	-	(193.350)	-	-	(193.350)
Saldos em 3 de novembro de 2025		582.500	(261.003)	(20)	(12.251)	2.396	(142.877)	168.745

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

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (transferência da administração)

(Em milhares de Reais)

	03/11/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de Aluguéis	26.228
Pagamento de Taxas de Condominiais	(3.278)
Pagamento de Despesas com Usufruto	(300)
Pagamento com publicação e correspondência	(5)
Pagamento da Taxa de Administração	(141)
Pagamento de Auditoria e Custódia	(128)
Pagamento de Taxa de Fiscalização - CVM	(40)
Pagamento de despesa de consultoria jurídica	(414)
Outros recebimentos e pagamentos	(239)
Caixa líquido das atividades operacionais	21.683
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Compra de Letras Financeiras do Tesouro	(27.614)
Venda de Letras Financeiras do Tesouro	32.291
Caixa líquido das atividades de investimento	4.677
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	12.000
Amortização de CRI	(10.081)
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(16.261)
Rendimentos distribuídos	(12.032)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(26.374)
Variação no caixa e equivalentes	(14)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	24
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	10

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

**Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)**

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 19 de novembro de 2015, e iniciou suas operações em 17 de dezembro de 2015, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “híbrido de gestão ativa”, por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais. O Fundo conta com uma única Classe (“Classe”).

O objetivo da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em ativos alvos; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou da Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais alterações posteriores.

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

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025, sem comparação com o exercício anterior, em razão da transferência de administração, mencionada na nota explicativa nº 19.

Em 31 de março de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

Moeda funcional

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

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

3. Descrição das principais políticas contábeis

a) Caixa e equivalente de caixa

São representados por exclusivamente depósitos bancários.

b) Ativos de natureza não imobiliária

As Letras Financeiras do Tesouro (LFT) são registradas pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente a valor de mercado. As valorizações e as desvalorizações dos títulos públicos estão apresentadas na demonstração do resultado na rubrica "Outros Ativos Financeiros".

c) Ativos de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

São propriedades acabadas para auferir receitas de aluguel. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial, ou seja, o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra. Após o reconhecimento inicial, as propriedades são mensuradas pelo valor justo anualmente. Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado do exercício/períodos.

(ii) Contas a Receber de Aluguéis

Está registrado o valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

d) Exigível a longo prazo de natureza imobiliária

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) são registrados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, amortizações mensais de juros e atualização monetária. O ágio e o deságio, quando aplicável, são apropriados em função dos prazos de vigência dos títulos.

e) Classificação dos instrumentos financeiros

A Classe aplica o CPC 48 e as deliberações da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia da 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 parte 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.

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 foram 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 ou baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) o instrumento estará incluído no nível 3.

f) Estimativas de julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis para avaliação dos ativos ao seu valor realizável líquido, essas estimativas e premissas podem, no futuro, não refletir exatamente os respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos do Fundo.

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis em 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 apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

g) Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridos.

h) Prejuízo por cota

O prejuízo por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o prejuízo líquido do período dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício/período.

i) Apuração de resultado

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata dia”.

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Letras Financeiras do Tesouro

Em 3 de novembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 758 em Letras Financeiras do Tesouro, o custo atualizado (acrescidos dos rendimentos auferidos) atualizados a valor de mercado as aplicações financeiras classificadas como ativos financeiros em negociação custodiados pela SELIC, estão assim compostos:

	3 de novembro de 2025
Saldo inicial	5.142
Compra de Letra Financeira do Tesouro	27.614
Venda de Letra Financeira do Tesouro	(32.292)
Resultado apropriado com LFT	293
Saldo final	758

Vencimentos dos títulos e valores mobiliários:

Data base	Vencimento	Valor justo	Custo corrigido
3 de novembro de 2025	LFT - A vencer – acima de 1 ano	758	750

5. Propriedades para Investimento

Imóvel: WT Morumbi – Ala B e 3º andar da Ala A.

Endereço: Av. das Nações Unidas 14, 261, São Paulo, SP

Valor justo: R\$ 440.030

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. Até 15 de dezembro de 2020, a Classe possuía 100% de participação no imóvel.

Em 16 de dezembro de 2020, a Classe realizou a venda de 25% da propriedade de investimento para a Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário. Desta forma, desde esta data, a Classe possui 75% do imóvel.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe é proprietária do imóvel WT Morumbi, imóvel comercial de alto padrão. Avaliações do valor justo do imóvel devem ser anualmente.

O imóvel está localizado em um dos principais polos de escritórios da RMSP – a Região Marginal (Pinheiros). A ocupação predominantemente comercial às principais vias e imediações, com edifícios de escritórios, hotéis e comércio local.

Em 3 de novembro de 2025, o imóvel possui aproximadamente a 75% de taxa de ocupação.

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Deste modo, foi utilizado as seguintes metodologias para a determinação do aluguel de mercado e do valor de mercado do imóvel, conforme descrito a seguir:

Valor de Mercado do Imóvel | Método da Renda

Base Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento/descontos apropriadas e os eventos de contrato (carências, reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção destas áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 3 de novembro de 2025, o valor de mercado correspondentes a propriedade para investimento, estão suportados por laudo de avaliação imobiliária elaborado pela Binswanger Brazil, efetuada para a data base de 1º de dezembro de 2025.

Os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 10,50% a.a. composta por NTN-B e risco do negócio. A taxa aplicada em capitalização foi 10% a.a.

iv. Movimentação do Imóvel

A movimentação ocorrida no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 está descrita a seguir:

WT Morumbi	
Saldo final 31 de dezembro de 2024	637.500
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	(197.470)
Saldo final 3 de novembro de 2025	440.030

O Imóvel acabado de propriedade de investimento encontra-se segurado por valores considerados suficientes, pela Administradora e Gestora, para cobrir eventuais perdas do Fundo.

**Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)**

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

v. Aluguéis a receber

Em 3 de novembro de 2025, a Classe possui R\$ 2.350 a receber com “Contas a Receber de Aluguéis”.

6. Obrigação por aquisição de Imóvel

a) Aquisição de imóveis a pagar

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de R\$ 97.904 no momento da compra, com recursos próprios e R\$ 452.331 a pagar, que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 132ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

Em 3 de novembro de 2025, o valor atualizado referente a obrigação da Classe é de R\$ 273.744, tendo incorrido em despesa financeira de R\$ 18.088.

Em Assembleia Geral de Titulares do CRI, realizada em 17 de novembro de 2021, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

- i. Alteração da remuneração passando de 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,45% ao ano, para remuneração atrelada ao IPCA, bem como juros remuneratórios de 6% ao ano, a partir do fechamento de 12 de novembro de 2021;
- ii. Alteração dos Juros Remuneratórios de 12% ao ano, do Contrato Lastro para a nova remuneração, bem como a aplicação desta nova remuneração a partir de 12 de novembro de 2021;
- iii. Alteração do prazo de emissão para 5.808 (cinco mil, oitocentos e oito) dias contados a partir da data de emissão, bem como a data de vencimento dos CRI para 12 de novembro de 2031;
- iv. Alteração dos termos e condições do pagamento antecipado facultativo, conforme disposto na Cláusula 6.4 do Termo de Securitização, para prever a possibilidade de realização do pagamento antecipado facultativo apenas a partir de 12 de novembro de 2023, bem como alterar os valores de prêmio pelo pagamento antecipado facultativo, conforme Quinto Aditamento ao Termo de Securitização, o qual deverá observar o disposto abaixo:

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Período	Prêmio
A partir de 12 de novembro de 2023 (inclusive) até 12 de novembro de 2025 (exclusive)	1,50%
A partir de 12 de novembro de 2025 (inclusive) até 12 de novembro de 2027 (exclusive)	1,25%
A partir de 12 de novembro de 2027 (inclusive) até 12 de novembro de 2029 (exclusive)	1,00%
A partir de 12 de novembro de 2029 (inclusive) até 11 de novembro de 2031 (inclusive)	0,75%

v. Possibilidade de realização do pagamento antecipado facultativo anual, bem como a alteração a Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, de forma a autorizar, desde a presente data, a realização de um único pagamento antecipado facultativo por ano, desde que realizada em uma Data de Aniversário, de até 10% (dez por cento) do saldo devedor do CRI apurado no Dia Útil anterior a comunicação enviada pelo Devedor à Securitizadora solicitando o referido pagamento antecipado facultativo anual ou 10% (dez por cento) do saldo devedor do CRI apurado 90 (noventa) dias antes da Data de Aniversário mais próxima da comunicação encaminhada pelo Devedor à Securitizadora solicitando o referido pagamento antecipado facultativo anual, dos dois o que for menor (“Pagamento Antecipado Facultativo Anual”);

vi. Aprovou, de forma excepcional, a realização do pagamento antecipado obrigatório pela Classe do montante correspondente a R\$ 2.162, em 19 de novembro de 2021.

vii. Substituição do Atual Agente Fiduciário, Pentágono S.A. DTVM, da qualidade de agente fiduciário e instituição custodiante na Emissão, para o Novo Agente Fiduciário, Vórtx DTVM Ltda., nos termos do item “b” da Cláusula 13.6. do Termo de Securitização, bem como novos termos de sua remuneração. O Novo Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e do Termo de Securitização, conforme aplicáveis;

viii. Inclusão de novas informações relacionadas à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo, mas não se limitando, ao montante dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente recebidos no mês em referência, bem como a data do recebimento de tais recursos que devem constar no relatório mensal da Securitizadora, conforme previsto na Cláusula 12.2.1 do Termo de Securitização, conforme Quinto Aditamento ao Termo de Securitização;

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

ix. Alteração da Cláusula 1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo a restar claro que a Cessão Fiduciária incide sobre 75% dos direitos creditórios oriundos da exploração dos Imóveis Totais (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), correspondente a 100% dos direitos creditórios oriundos da exploração dos Imóveis TM (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), os quais são de titularidade do Fiduciante, conforme Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária;

x. Repactuação de determinados termos e condições do Contrato Lastro, incluindo, mas não se limitando, ao prazo para pagamento e termos e condições de pagamento antecipado;

xi. Aprovação do não pagamento dos Juros 13/Out-12/Nov , em razão da sua incorporação ao saldo devedor dos CRI, bem como aprovou que os juros remuneratórios referente ao período compreendido entre 12 de novembro de 2021 e 19 de novembro de 2021 foram pagos em 19 de novembro de 2021;

Abaixo segue movimentação do fluxo de pagamento da dívida no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025:

Certificados de Recebíveis Imobiliários - A pagar	
Saldo final 3 de novembro de 2025	282.028
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(16.261)
Amortização	(10.081)
Resultado de CRI a pagar	18.088
Saldo final 3 de novembro de 2025	273.774

7. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e dos membros do Comitê de Investimento em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e/ou os membros do Comitê de Investimento mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, conforme detalhados abaixo os principais fatores de riscos:

- i. **Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

- ii. **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo.

Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do Imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa e/ou imóveis. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pela Classe poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

- iii. **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas.

- iv. **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência para aquisição de novas cotas.
- v. **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda da Classe Garantidor de Créditos - FGC.
- vi. **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga aa Classe pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

- vii. **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.
- viii. **Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. A Classe estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.
- ix. **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.
- x. **Risco de concentração da carteira do Fundo.** A Classe destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.
- Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que a Classe deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.
- xi. **Riscos tributários.** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição dos diplomas legais mencionados na nota explicativa nº 13, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.
- Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- xii. **Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

- xiii. **Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- xiv. **Riscos de crédito.** Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel do Fundo. Dessa forma, a Classe estará exposta aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.
- xv. **Risco de Vacância.** Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.
- xvi. **Risco relacionado a Oferta via Resolução CVM 160/22.** Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão da Classe serão ofertadas nos moldes da Resolução CVM 160/22, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.
- xvii. **Risco de revisão judicial dos contratos de locação.** Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse da Classe renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- xviii. **Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários.** Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação no Imóvel e, eventualmente, em outros Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. 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 locados e, por consequência, sobre as Cotas.
- xix. **Risco de alteração da legislação aplicável à locação.** As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente.

**Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)**

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

- xx. **Risco geral de criação de novas leis.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimentos no Brasil está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

8. Emissões, resgates e amortização de cotas

a) Emissões

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$ 622.000, divididos em 622.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 cada uma, sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R\$ 10.000, correspondente a 10.000.000 de cotas, sendo certo que as cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09 (revogada pela Resolução CVM 160/22).

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, a Classe somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento da Classe que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM; (ii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

No período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025, houve novas integralizações de cotas no montante de R\$ 12.000.

b) Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

c) Amortizações

A Administradora poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos da Classe provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

Durante o período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025, a Classe não amortizou cotas.

9. Patrimônio líquido

Em 3 de novembro de 2025, o Patrimônio Líquido da Classe está dividido pela quantidade de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma:

	03/11/2025
Patrimônio Líquido	168.745
Quantidade de cotas integralizadas	<u>582.497.667</u>
Valor patrimonial das cotas	<u>0,29</u>

A rentabilidade acumulada, valor da cota e patrimônio líquido médio mensal dos exercícios estão assim representadas:

Período	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>% Rentabilidade</u>
Período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025	363.128	0,29	(54,36)%

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

10. Política de distribuição de resultados

Os rendimentos auferidos pela Classe dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

A Administração distribuirá, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº1/2014, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos distribuídos e a distribuir	03/11/2025
Resultado do período	(193.349)
Ajuste a valor justo de Imóvel	197.470
Resultado com títulos de RF	(293)
Resultado de CRI a pagar	8.776
Outros valores a pagar/receber	(135)
Outras despesas/receitas	(435)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	12.033
Rendimentos apropriados/declarados	12.033
Rendimentos a distribuir	-
Rendimentos declarados de exercícios anteriores	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	12.033
% do resultado exercício distribuído/pendente a distribuir (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%

11. Serviços de gestão, controladoria e custódia

A gestão da carteira caberá à Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda., qualificada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em estrita observância, quando aplicável, às orientações do Comitê de Investimento e/ou da assembleia geral de cotistas, como Gestora.

A prestação dos serviços de custódia, tesouraria, controladoria, liquidação e escrituração das cotas, são realizados pela Administradora, S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os títulos públicos encontram-se custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC. Os títulos privados estão custodiados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

12. Remuneração da administração

No âmbito da Classe, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração das Cotas, é devida pela Classe aos Prestadores de Serviços Essenciais à taxa global (“Taxa Global”) equivalente a R\$ 120,00 (cento e vinte mil reais) ao ano, paga mensalmente pro rata, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação de serviços, sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo. A Taxa Global corresponde aos valores devidos pela Classe a título de remuneração devida ao Administrador (“Taxa de Administração”) e ao Gestor (“Taxa de Gestão”), conjuntamente.

A segregação da Taxa Global entre os Prestadores de Serviços Essenciais e distribuidores está disponível aos Cotistas no Website do Gestor, conforme link: <https://www.santanderassetmanagement.com.br/conteudos/relatorio-de-transparencia>.

A Taxa Global é: (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação da Classe estiver concluída. A Taxa Global referente a qualquer período inferior a um mês em que o Prestador de Serviços Essencial preste serviços à Classe deve ser calculada pro rata com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Prestador de Serviços Essencial tenha prestado serviços à Classe no mesmo período.

Até 29 de junho de 2026 - A taxa de administração devida ao Administrador corresponde a R\$ 120 ao ano, paga mensalmente pro rata, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços, sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo. A taxa de administração será: (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação da Classe estiver concluída. A taxa de administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, na qualidade de administrador, deverá ser calculada pro rata com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços à Classe no mesmo período.

No período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025, a Classe registrou despesa de taxa global conforme demonstrado abaixo:

Descrição	3/11/2025
Despesa de taxa de administração	128
	128

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a cada emissão de Cotas, pode ser cobrada dos subscritores das Cotas, a exclusivo critério do Gestor, uma taxa máxima de distribuição (“Taxa Máxima de Distribuição”), incidente sobre as Cotas objeto das respectivas Ofertas de distribuição, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.

Não há cobrança de taxa de performance na Classe.

**Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)**

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

13. Tributação

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O referido benefício fiscal:

- (i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e;
- (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de impostos de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelas Fundo de investimento imobiliário, cujas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme artigo. 36, 37 e 40 da Instrução Normativa 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável de natureza não imobiliária, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste 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.

14. Principais encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados aa Classe e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período, estão apresentados da seguinte maneira:

Descrição	03/11/2025	
	Valores	% (*)
Despesa de taxa de administração (*)	(128)	(0,04)
Despesas de auditoria e custódia	(187)	(0,05)
Despesas com publicação e correspondência	(6)	(0,00)
Taxa de fiscalização CVM	(31)	(0,01)
Despesas com consultoria jurídica	(414)	(0,11)
Outras despesas e receitas	435	0,12
Receitas / (despesas) administrativas	(331)	(0,09)

(*) O percentual é aplicado sobre o Patrimônio Líquido médio do Fundo.

15. Partes relacionadas

Foram realizadas as seguintes transações entre a Classe e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no período findo em 3 de novembro de 2025, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Saldo em 03/11/2025	Resultado 03/11/2025
Saldo em Conta Corrente	R\$10	N/A
Taxa de Administração	R\$0	R\$128

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

16. Demonstrativo ao valor justo

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 3 de novembro de 2025:

03/11/2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Imóvel	-	-	440.030	440.030
Letras Financeiras do Tesouro	758	-	-	758
Total do ativo	758	-	440.030	440.788

17. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas a Classe estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Demandas judiciais

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

19. Alterações estatutárias

Conforme instrumento particular realizado em 26 de junho de 2025 foram deliberadas as seguintes alterações (i) aprovar a nova versão do Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I deste Instrumento de Deliberação Conjunta, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175; (ii) remover demais alterações de formato e redação do Regulamento, que não modifiquem substancialmente a política de investimento ou as condições comerciais do Fundo previamente contratadas pelos cotistas, bem como, alterar a denominação do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada; e, (iii) Consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da data do seu protocolo junto à CVM, conforme conteúdo constantes do Anexo I do presente Instrumento de Deliberação Conjunta.

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII)

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro a 3 de novembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Conforme ata de assembleia geral de cotistas realizada em 16 de outubro de 2025 foram deliberadas as seguintes alterações (i) A transferência da administração fiduciária do Fundo da atual Administradora para BTG Pactual Serviços Financeiros S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (ii) A transferência da gestão da carteira do Fundo da atual gestora para BTG Pactual Gestora De Recursos Ltda.; (iii) A substituição das instituições atualmente responsáveis pelas funções de custódia, tesouraria, controladoria, e escrituração do Fundo, as quais passarão a ser exercidas pelas seguintes instituições: (a) Banco BTG Pactual S.A. e (b) BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário. Por fim restou definida e aprovada pelo cotista único, a transferência da administração do Fundo ao novo administrador no fechamento dos mercados no dia 3 de novembro de 2025.

20. Outras informações

Informamos que a Administradora não contratou, nem teve quaisquer outros serviços prestados pelo auditor independente do Fundo, responsável pelo exame das demonstrações financeiras exceto pelos serviços de auditoria externa.

21. Eventos subsequentes

Conforme ata da assembleia especial de cotistas realizada em 10 de novembro de 2025, os cotistas deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer reservas ou restrições, autorizar que a Classe, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175").

Conforme ata da assembleia geral de cotistas realizada em 8 de dezembro de 2025 foi deliberada (i) aprovar a 3ª (terceira) emissão de cotas pela Classe, no montante total de emissão de até R\$ 300.000,00 (trezentos milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento e Anexo ("Novas Cotas" e "Nova Emissão", respectivamente).

Em 15 de dezembro de 2025, o Fundo realizou o resgate antecipado do CRI a pagar e o pagamento integral dos valores devidos.

* * *

Diego Santos Almeida
Contador CRC Nº 1SP 316054/O-4

Angela Amodeo
Diretora Executiva