

**Classe Única de Cotas do 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 4 de Novembro de 2025 (Data Após a
Transferência de Administração) a 31 de dezembro de 2025 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
Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada (“Classe”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 4 de novembro de 2025 (data após a transferência de administração da Classe) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 4 de novembro de 2025 (data após a transferência de administração da Classe) a 31 de dezembro 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 a Classe 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.

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.

Existência e mensuração do valor justo de propriedade para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, a Classe possuía, em 31 de dezembro de 2025, R\$ 440.030 mil, correspondentes a 98,31% 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 da Classe 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.

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.

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 da Classe.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos aceitável o registro da propriedade para investimento, bem como sua mensuração em 31 de dezembro de 2025, no contexto das demonstrações financeiras da Classe tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administradora da Classe 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 a Classe 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 a Classe 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 da Classe.
- 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 da Classe. 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 a Classe 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, 1 de abril de 2026



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



Dario Ramos da Cunha
Contador
CRC nº 1 SP 214144/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário TM FII)

CNPJ (23.570.871/0001-46)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço 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		-	0,00%	24	0,01%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	-	0,00%	5.142	1,42%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.720	0,61%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	5.340	1,19%	3.007	0,83%
Outros valores a receber		1.966	0,44%	432	0,12%
Outros créditos		37	0,01%	-	0,00%
		10.063	2,25%	8.605	0,95%
Investimento					
Propriedade para investimento	7	440.030	98,31%	637.500	176,04%
		440.030	98,31%	637.500	176,04%
Total do ativo		450.093	100,55%	646.105	176,99%
Passivo		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	1.777	0,40%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		700	0,16%	1.951	0,54%
		2.477	0,55%	1.951	0,54%
Não Circulante					
Obrigações por aquisição de imóveis	8	-	0,00%	282.028	77,88%
		-	0,00%	282.028	77,88%
Total do passivo		2.477	0,55%	283.979	78,42%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	864.773	193,20%	570.500	157,54%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(20)	0,00%	(20)	-0,01%
Amortização de cotas	12.3	(261.003)	-58,31%	(261.003)	-72,08%
Prejuízos acumulados		(156.134)	-34,88%	52.649	14,54%
Total do patrimônio líquido		447.616	100,00%	362.126	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		450.093	100,55%	646.105	178,42%

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 BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado dos períodos de 04 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 03 de novembro 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	04/11/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 03/11/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis	9	4.757	25.775	29.278
		4.757	25.775	29.278
Propriedades para investimento				
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	-	(197.470)	(79.800)
		-	(197.470)	(79.800)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis				
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	8	(5.599)	(18.088)	(25.056)
		(5.599)	(18.088)	(25.056)
Despesas de propriedades para Investimento				
Despesas de comissões	13	(74)	-	-
Despesas de condomínio	13	(706)	(3.529)	(4.714)
		(780)	(3.529)	(4.714)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(1.622)	(193.312)	(80.292)
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		156	-	-
Resultado com operações compromissadas		14	293	826
		170	293	826
Despesas operacionais				
Despesa com publicação	14	-	(6)	(7)
Despesa legais	14	-	(414)	(348)
Despesas de auditoria e custódia	14	(14)	(187)	(157)
Taxa de administração	10 e 14	(77)	(128)	(146)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(9)	(31)	(54)
Outras receitas e despesas operacionais	14	(72)	436	(1.337)
		(172)	(330)	(2.049)
Prejuízo do período		(1.624)	(193.349)	(81.515)
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	1.557.498.563	1.557.498.563	570.497.667
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(0,00)	(0,13)	(0,14)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		0,29	0,29	0,63

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 BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 04 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 03 de novembro 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	Amortização de Cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		543.500	(261.003)	(20)	142.913	425.390
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	27.000	-	-	-	27.000
Lucro líquido do exercício		-	-	-	(81.515)	(81.515)
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(8.749)	(8.749)
Em 31 de dezembro de 2024		570.500	(261.003)	(20)	52.649	362.126
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	12.000	-	-	-	12.000
Lucro líquido do período		-	-	-	(193.349)	(193.349)
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(12.033)	(12.033)
Em 03 de novembro de 2025		582.500	(261.003)	(20)	(152.733)	168.744
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	282.273	-	-	-	282.273
Lucro líquido do período		-	-	-	(1.624)	(1.624)
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(1.777)	(1.777)
Em 31 de dezembro de 2025		864.773	(261.003)	(20)	(156.134)	447.616

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 BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 04 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 03 de novembro 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de reais

	Nota	04/11/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 03/11/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de receitas de aluguéis	9	-	26.228	30.067
Pagamento de despesas condominiais		(706)	(3.278)	(4.468)
Pagamento de despesas com usufruto		-	(300)	(351)
Pagamento de despesas de comissões		(74)	-	
Pagamento de taxa de administração		(31)	(141)	(146)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		-	(40)	(40)
Pagamento de despesas com auditoria		-	(128)	(157)
Pagamento de serviços gráficos		-	(5)	(6)
Pagamento de serviços advocatícios		-	(414)	(348)
Outros recebimentos/ (pagamentos) operacionais		(151)	(239)	(999)
Caixa líquido das atividades operacionais		(962)	21.683	23.552
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Compra de Letras Financeiras do Tesouro		(1.385)	(27.614)	(35.970)
Venda de Letras Financeiras do Tesouro		2.157	32.292	38.648
Caixa líquido das atividades de investimento		772	4.678	2.678
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	282.273	12.000	27.000
Amortização de CRI	8	(273.774)	(10.081)	(30.902)
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	8	(5.599)	(16.261)	(11.828)
Rendimentos distribuídos	11	-	(12.033)	(11.144)
Caixa líquido das atividades de financiamento		2.900	(26.375)	(26.874)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		2.710	(14)	(644)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		10	24	668
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		2.720	10	24

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 19 de novembro de 2015, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 17 de dezembro de 2015, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A Classe tem por objeto o investimento, direta e/ou indiretamente, em quaisquer ativos localizados no território brasileiro, em empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para a exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico" na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"), por meio da aquisição de quaisquer um dos Ativos-Alvo. Adicionalmente, a Classe poderá realizar investimento em cotas seniores de outros FII, administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por suas Partes Relacionadas, ou por terceiros, incluindo cotas de outros FIIs para sua futura conversão, integral ou parcialmente, em cotas seniores, bem como, de forma oportunística, em outros ativos imobiliários como: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais 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 ("FII"); (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (d) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações 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 ("CEPAC"); (f) cotas de outros FII; (g) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) letras hipotecárias ("LH"); (i) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (j) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e (k) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Resolução CVM nº 175, em especial em seu Anexo III. A Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em um único ativo, ou em cotas seniores de FII, ou de outros fundos de investimento que invistam ou venham a investir em Ativos Alvo, que sejam administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora ou suas partes relacionadas.

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 não possui suas cotas negociadas na B3.

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 30 de abril 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, em uma das seguintes categorias:

. 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.

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.2 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 formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 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 afetem 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 intervém 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
- (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

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.

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 FII, 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) Operações Compromissadas	-	5.142
(b) BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP	2.720	-
	2.720	5.142

(a) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letra Financeira do Tesouro ("LFT") com recompra em 02/01/2026 (2024 - 02/01/2025), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Pactual Yield DI FI RF 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Contas a receber
6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui R\$ 5.340 a receber com "Contas a Receber de Aluguéis" (2024 – R\$3.007).

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo em 31/12/2025	Valor justo em 31/12/2024
WT Morumbi – Ala B e 3º andar da Ala A, Av. das Nações Unidas 14, 261, São Paulo, SP	440.030	637.500
	440.030	637.500
7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:		
Saldo em 31 de dezembro de 2023		717.300
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento		(79.800)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		637.500
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento		(197.470)
Saldo em 03 de novembro de 2025		440.030
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento		-
Saldo em 31 de dezembro de 2025		440.030

7.3 Avaliação a valor justo

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que refitam 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.

As avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas a cada seis meses, conforme o regulamento do Fundo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os valores de mercado correspondentes a propriedade para investimento, estão suportados por avaliação externa elaborada por empresa especializada, efetuada na data base de 30 de novembro de 2024.

Os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 8,50% a.a. ao ano (entre 7,00% a 8,00% ao ano - em 2023), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa aplicada em capitalização foi 7,75% a.a. (entre 6,75% a 7,75% ao ano - em 2023)

8. Obrigações por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o valor atualizado referente à obrigação do Fundo é de R\$ 0 (2024 – R\$ 282.028), tendo incorrido o pagamento de R\$ 5.599 (2024 – R\$ 25.056).

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 foram honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 132ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

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 no
- 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:

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 da 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 realizado em uma Data de Aniversário, de até 10% (dez por cento) do saldo devedor do CRI apurado no Dia Útil anterior à 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");

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;

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 referentes 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 nos nos períodos de 2025 e nos exercício findo em 31 de dezembro e 2024

Saldo em 31 de dezembro de 2023	299.046
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(11.828)
CRI liquidados no exercício - conta arrecadadora	656
Amortização	(30.902)
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	25.056
Saldo em 31 de dezembro de 2024	282.028
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(16.261)
Amortização	(10.081)
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	18.088
Saldo em 31 de dezembro de 2025	273.774
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(5.599)
Amortização	(273.774)
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	5.599
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

9. Receita de aluguéis

	04/11/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 03/11/2025	31/12/2024
Receita de alugueis	4.757	25.775	29.278
	4.757	25.775	29.278

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

Nos períodos de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 26.228 (2024 - R\$ 30.067).

10. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	04/11/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 03/11/2025	31/12/2024
Taxa de administração	77	128	146
	<u>77</u>	<u>128</u>	<u>146</u>

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de Cotas do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 10, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA. A Taxa Global contempla a Taxa de Administração mínima de 0,10% ao ano. À Taxa da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Não será cobrada da Classe taxa de performance.

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 Gestor 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

11. 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 primeiro) 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:

	04/11/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 03/11/2025	31/12/2024
Rendimentos			
Lucro/prejuízo do período	(1.624)	(193.349)	(81.515)
Inadimplência com rendas	(562)	-	-
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	4.136	8.913	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	-	197.470	79.800
Resultado com Títulos de Renda Fixa	-	(293)	10.463
Despesas operacionais não pagas	(173)	(708)	-
Ajuste ao valor justo de ativos de natureza não imobiliária	-	-	-
Lucro/prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	1.777	12.033	8.748
Retenção de rendimentos - até 5%	-	-	-
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%	-	-	-
Rendimentos declarados	1.777	12.033	8.748
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-	2.396
Rendimentos líquidos pagos no exercício	1.777	12.033	11.144
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,00	0,01	0,02
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-	-

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
864.773	1.557.498.563	570.500	570.497.667
<u>864.773</u>	<u>1.557.498.563</u>	<u>570.500</u>	<u>570.497.667</u>
	0,56		1,00

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Gestora poderá deliberadamente solicitar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas e de alteração deste Regulamento, observados os prazos operacionais praticados pela B3, desde que limitadas ao montante de R\$ 10.000.000 ("Capital Autorizado"). Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou cujo valor de emissão por Cota seja fixado com base em critério distinto daquele indicado acima, bem como acerca de seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram subscritas e integralizadas 45.000.001 cotas no montante total de R\$ 45.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram subscritas e integralizadas 30.000.001 cotas no montante total de R\$ 30.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram subscritas e integralizadas 27.000.000 cotas no montante total de R\$27.000.

Nos períodos de 2025 foram subscritas e integralizadas 987.000.896 cotas no montante total de R\$ 294.273.

12.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025	31/12/2024
(261.003)	(261.003)
<u>(261.003)</u>	<u>(261.003)</u>

A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos períodos de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025	31/12/2024
20	20
<u>20</u>	<u>20</u>

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

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe 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 à classe. 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. 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.

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13 Retorno sobre patrimônio líquido		04/11/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 03/11/2025	31/12/2024
Lucro líquido do período		(1.624)	(193.349)	(81.515)
Patrimônio líquido inicial		168.744	362.126	425.390
Adições/deduções				
Cotas de investimentos integralizadas		282.273	12.000	27.000
		282.273	12.000	27.000
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)		-0,36%	-51,68%	-18,02%

(*) 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.

14 Encargos debitados ao Fundo

	04/11/2025 a 31/12/2025		01/01/2025 a 03/11/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de comissões	74	0,01%	-	0,00%	-	0,00%
Despesas de condomínio	706	0,14%	3.529	0,69%	4.714	1,12%
Despesa com publicação	-	0,00%	6	0,00%	7	0,00%
Despesa legais	-	0,00%	414	0,08%	348	0,08%
Despesas de auditoria e custódia	14	0,00%	187	0,04%	157	0,04%
Taxa de administração	77	0,02%	128	0,03%	146	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	9	0,00%	31	0,01%	54	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	72	0,01%	(436)	-0,09%	1.337	0,32%
	952	0,18%	3.859	0,76%	6.763	1,60%
	509.371		365.033		422.085	

Patrimônio líquido médio do exercício/período

15 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.

16 Demandas judiciais

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

17 Serviços de custódia e tesouraria

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

18 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 10 e 17.

19 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	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.720	-	2.720
Propriedade para investimento	-	-	440.030	440.030
Total do ativo	-	2.720	440.030	442.750

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações Compromissadas	5.142	-	-	5.142
Propriedade para investimento	-	-	637.500	637.500
Total do ativo	5.142	-	637.500	642.642

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das Cotas de fundo de investimento imobiliário e Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

20 Outras informações

20,1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no período de 04 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, contratou a Delloitte 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.

20,2 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.

20,3 Em 30 de junho de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TM FII – Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

20,4 Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de outubro de 2025, os cotistas aprovaram a transferência da administração fiduciária do Fundo da S3 CACEIS Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. A transferência passou a produzir efeitos com base na posição de fechamento do Fundo em 03 de novembro de 2025. Na mesma Assembleia, foram aprovadas a substituição dos prestadores de serviços do Fundo e a reformulação e consolidação do Regulamento, com o objetivo de adequá-lo ao novo administrador, atualizar os prestadores de serviços e refletir alterações operacionais permitidas pela regulamentação vigente, bem como ajustes redacionais. O Regulamento consolidado passou a vigorar a partir da data de efetivação da transferência.

21 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

* * *