THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.346.193/0001-29

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações Financeiras para o
exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Julho de 2026

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Av. Carlos Gomes, 1340/1202
Auxiliadora – Porto Alegre - RS
90470-282
T: +55 51 3508.7734

www.bakertilly.com.br

THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.346.193/0001-29
(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo **Páginas**

Relatório do Auditor Independente.....3 a 8

Demonstrações Contábeis

Balanços Patrimoniais 10

Demonstrações do Resultado do Exercício.....11

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto 12

Demonstrações dos Mutações do Patrimônio Líquido..... 13

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras.....14 a 40

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.346.193/0001-29
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 67.030.395/0001-46
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** ("Fundo"), administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, da evolução do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, descritas na seção a seguir intitulada "Base para opinião", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o período findo nessa data, 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 contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 14 de abril de 2026, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações contábeis do **THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, que ora estão sendo reapresentadas. Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.1, que descreve essa reapresentação. As demonstrações financeiras foram reapresentadas em decorrência da formalização, em período subsequente, de operações de subscrição de cotas e integralização de ativos ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as quais não haviam sido reconhecidas anteriormente em razão da ausência, à época, de documentação formal suficiente para seu reconhecimento contábil. A reapresentação resultou em ajustes nos saldos de propriedades para investimento e, consequentemente, no patrimônio líquido do Fundo, não tendo impacto no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA")

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

1. **Propriedades para Investimento**

   Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

   Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em imóveis acabados classificados como propriedades para investimento, avaliados ao seu valor justo no montante de R$ 8.843 mil, correspondente a 50,16% do seu patrimônio líquido. Devido a relevância dos valores investidos e mantidos à valor justo considerado como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade.

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Verificação da aquisição das propriedades para investimento, analisando os seguintes documentos: contrato de compra e venda, matrícula e escritura do imóvel;

- Revisão da metodologia e modelos aplicados na mensuração a valor justos das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;

- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras, e

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2. Mensuração e existência das cotas de fundos de investimento imobiliário

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 4 ii, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em cotas de fundos imobiliários classificados títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária, avaliados ao seu valor justo no montante de R$ 8.292 mil, correspondente a 47,03% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 4 ii, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário sem negociação em mercado. A mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliários sem negociação em mercado ativo é obtida através do valor da cota divulgado pelos respectivos administradores. Para a confirmação da existência dos investimentos em cotas de fundos de investimento, a administradora utiliza as informações fornecidas pelos respectivos administradores dos fundos investidos. Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos principais procedimentos consideraram, entre outros:

- Entendimento do processo adotado pela administração para mensuração e existência das cotas de fundos de investimento.

- Para mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliário sem mercado ativo, efetuamos o confronto dos valores das cotas utilizados com os valores das cotas disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos.

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

- Testamos a existência das cotas de fundos de investimento por meio do confronto dos extratos de custódia com informações disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, ou por meio do confronto das informações constantes na composição e diversificação da carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante.

- Adicionalmente, obtivemos os relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras mais recentes desses fundos investidos relevantes. Com base nessas informações, analisamos se há modificação no relatório do auditor ou informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

- Consideramos que os critérios adotados pela administração quanto a mensuração e existência desses investimentos do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização das cotas de fundos imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Ações de companhias fechadas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

Conforme descrito na Nota Explicativa nº4 (iii), em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em ações de companhias fechadas avaliados ao seu valor de custo no montante de R$ 500 mil, correspondente a 2,84% do seu patrimônio líquido. Devido a relevância dos valores investidos e mantidos à custo sendo considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da exatidão dos saldos do investimento em ações de companhias fechadas pela movimentação dos registros contábeis que originaram a aquisição do investimento e seu reconhecimento a valor de custo;

- Análise da documentação relativas ao investimento sobre as ações de companhias fechadas fornecidos pela Administração do Fundo;

- Revisão dos saldos contábeis das empresas investida; e

- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras do fundo.

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os saldos apresentados pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras do **THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outros auditores, os quais emitiram opinião com relatório datado em 24 de março de 2025, sem modificação de opinião, com ênfase sobre partes relacionadas, assunto este não identificado em 2025.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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 Administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

- Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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.

Porto Alegre, 02 de julho de 2026.

VIVIANE BARCELOS CANGUSSU MACHADO:52685209034

Assinado de forma digital por VIVIANE BARCELOS CANGUSSU MACHADO:52685209034
Dados: 2026.07.02 17:09:13 -03'00'

Viviane Barcelos Cangussu Machado
Contadora – CRCRS nº 68.068

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S
CRCRS nº 006706/O
CVM 12.360
CNAIPJ 000023

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF: 55.346.193/0001-29
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL
Valores em Milhares de Reais

	Notas	31/12/25 (reapresentado)	%PL	31/12/24	%PL
		8.802	**43,17**	**8.337**	**51,41**
Disponibilidades		**-**	**-**	**8**	**0,05**
Conta corrente junto administradora	**14**	-	-	8	0,05
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária	**4. (i)**	**10**	**0,05**	**312**	**1,92**
Fundos de investimento		10	0,05	312	1,92
Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária	**4. (ii)**	**8.292**	**40,68**	**8.017**	**49,44**
Fundos de investimento imobiliário		8.292	40,68	8.017	49,44
Ações de companhias fechadas	**4. (iii)**	**500**	**2,45**	**-**	**-**
Ações de Cias Fechadas		500	2,45	-	-
		11.598	**56,89**	**7.890**	**48,65**
INVESTIMENTO	**5**	**11.598**	**56,89**	**7.890**	**48,65**
Propriedades para investimento	**5**	**11.598**	**56,89**	**7.890**	**48,65**
Imóveis acabados		8.984	44,07	5.678	35,01
Ajuste ao valor justo		2.614	12,82	2.212	13,64
TOTAL DO ATIVO		**20.400**	**100,07**	**16.227**	**100,06**
		15	**0,07**	**10**	**0,06**
Encargos a Pagar		**14**	**0,07**	**9**	**0,05**
Taxa de administração	14	4	0,02	4	0,02
Taxa de gestão	14	10	0,05	5	0,03
Provisão para pagamentos a efetuar		**1**	**-**	**1**	**0,006**
Auditoria		1	-	1	0,006
		15	**0,07**	**10**	**0,06**
		20.385	**100,00**	**16.217**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**20.400**	**100,07**	**16.227**	**100,06**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 55.346.193/0001-29
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Valores em Milhares de Reais

Exercício/Período em:	Notas	31/12/25 (reapresentado)	De 29/07/2024 a 31/12/2024
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO/PERÍODO			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		238	77
Ajuste ao valor justo	**5.(a)**	402	2.212
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**640**	**2.289**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado com cotas de fundos imobiliários	**4.(ii)**	334	17
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**334**	**17**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**974**	**2.306**
Outros Ativos Financeiros		**12**	**10**
Resultado com cotas de fundos	**4.(i)**	12	10
Despesas		**(223)**	**(99)**
Despesas com taxa de administradora	**8 e 12**	(48)	(20)
Despesas com taxa de Gestão	**8 e 12**	(60)	(25)
Despesas com taxa de Custódia	**8 e 12**	(12)	(5)
Despesas com auditoria		(14)	(5)
Despesas de serviços técnicos		(29)	(6)
Despesas tributárias		(1)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(20)	(4)
Taxa de fiscalização da CVM		(8)	-
Outras receitas e despesas		(31)	(34)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		**763**	**2.217**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 55.346.193/0001-29
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DECAIXA

Valores em Milhares de Reais

Exercício/Período em:	31/12/25 (reapresentado)	De 29/07/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguel	238	77
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	60	-
Líquido de imposto de renda	12	10
Pagamento de Taxa de Administração	(44)	(16)
Despesas de Taxa de Gestão	(54)	(20)
Pagamento de Taxa da CVM	(13)	-
Pagamento de Auditoria	(14)	(5)
Pagamento de Custódias de terceiros	(12)	(4)
Pagamento de tributos	(1)	-
Pagamento de Outros Serviços	(80)	(44)
Caixa líquido das atividades operacionais	**92**	**(2)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aquisição de ações para investimento	(3.306)	(5.678)
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	-	(8.000)
Aquisição de ações	(500)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(3.806)**	**(13.678)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	3.404	14.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	**3.404**	**14.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(310)**	**-**
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício/período	**320**	**-**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício/período	**10**	**320**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**(310)**	**320**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

THEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 55.346.193/0001-29
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE EXERCÍCIO/ PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reservas de lucros a destinar	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 29 de julho de 2024 ("Data de início das atividades do Fundo")	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	14.000	-	-	14.000
Resultado do período	-	-	2.217	2.217
Destinação para reservas		2.217	(2.217)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**14.000**	**2.217**	**-**	**16.217**
Integralização de cotas no exercício	3.405	-	-	3.405
Resultado do exercício		-	763	763
Destinação para reservas		763	(763)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025 (reapresentado)	**17.405**	**2.980**	**-**	**20.385**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

1. Contexto operacional

O **Themiso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, foi constituído em 31 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 29 de julho de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 disciplinada pela Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

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

O Fundo contará com uma única classe de Cotas.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

Foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos, previsto no Plano Contábil dos Fundos de Investimentos – COFI e demais orientações emanadas da Comissão de Valores – CVM, especialmente pela Resolução CVM 175 e alterações posteriores.

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

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

As demonstrações financeiras ora reapresentadas são referentes ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 29 de julho de 2024 ("Data de início das atividades") a 31 de dezembro de 2024, decorrente ao início das atividades ao Fundo, razão pela qual não são comparativas e foram aprovadas pela Administradora em 02 de julho de 2026.

2.1 Reapresentação das demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, anteriormente divulgadas em 14 de abril de 2026.

As demonstrações financeiras do T**HEMISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, originalmente emitidas em 14 de abril de 2026, estão sendo reapresentadas, em conformidade com a NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, com o objetivo de refletir adequadamente determinados fatos e circunstâncias identificados após a emissão original.

A reapresentação decorre, substancialmente, da identificação de operações relacionadas à subscrição de cotas e integralização de ativos ocorridas no final do exercício social, cuja formalização documental e conclusão dos respectivos processos operacionais ocorreram após a data-base de 31 de dezembro de 2025.

Em decorrência da ausência, à época, de documentação formal e evidência apropriada que suportasse o reconhecimento contábil dessas transações, tais operações não foram reconhecidas nas demonstrações financeiras originalmente emitidas. Com a conclusão do processo de formalização, essas transações passaram a atender aos critérios de reconhecimento previstos nas práticas contábeis adotadas no Brasil, tendo sido registradas mediante ajustes de reconhecimento, classificação e apresentação, em observância ao regime de competência e ao princípio da primazia da essência sobre a forma.

Os efeitos da reapresentação impactaram, substancialmente, o patrimônio líquido do Fundo, em decorrência do reconhecimento da subscrição e integralização de cotas mediante aportes de ativos, não tendo sido identificados impactos no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

As demonstrações financeiras ora reapresentadas substituem integralmente aquelas anteriormente divulgadas para o referido exercício e devem ser consideradas, para todos os fins, como as demonstrações financeiras oficiais do Fundo.

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

Exercício/período em:				
ATIVO	**Notas**	**31/12/2025 (Reapresentado)**	**Ajustes**	**31/12/2025 (Atualmente apresentado)**
CIRCULANTE		**8.802**	**49,93**	**8.802**
Disponibilidades	**14**	**8**	**-**	**8**
Conta corrente junto administradora		8	-	8
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária	**4. (i)**	**10**	**-**	**10**
Fundos de investimento		10	-	10
Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária	**4. (ii)**	**8.292**	**-**	**8.292**
Fundos de investimento imobiliário		8.292	-	8.292
Ações de companhias fechadas		**500**	**-**	**500**
Ações de Cias Fechadas		500	-	500
NÃO CIRCULANTE		**11.598**	**2.755**	**8.843**
INVESTIMENTO	**5**	**11.598**	**2.755**	**8.843**
Propriedades para investimento	**5**	**11.598**	**2.755**	**8.843**
Imóveis acabados		8.984	2.829	6.155
Ajuste ao valor justo		2.614	(74)	2.688
TOTAL DO ATIVO		**20.400**	**2.755**	**17.645**
PASSIVO				
CIRCULANTE		**15**	**-**	**15**
Encargos a Pagar		**14**	**-**	**9**
Taxa de administração	**14**	4	-	4
Taxa de gestão		10	-	10
Provisão para pagamentos a efetuar		**1**	**-**	1
Auditoria		1	-	1
TOTAL DO PASSIVO		**15**	**-**	**15**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**20.385**	**2.755**	**17.630**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**20.400**	**2.755**	**17.645**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Rea

Exercício/período em:	Notas	31/12/2025 (Reapresentado)	Ajustes	31/12/2025 (Atualmente apresentado)
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO/PERÍODO				
Propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis		238	-	238
Ajuste ao valor justo	**5.(a)**	402	(74)	476
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**640**	(74)	**714**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária				
Resultado com cotas de fundos imobiliários	**4.(ii)**	334	-	334
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**334**	-	**334**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**974**	(74)	**1.048**
Outros Ativos Financeiros		**12**	**-**	**12**
Resultado com cotas de fundos de investimento	**4.(i)**	12	-	12
Despesas		**(223)**	74	**(297)**
Despesas com taxa de administradora	**8 e 12**	(48)	-	(48)
Despesas com taxa de Gestão	**8 e 12**	(60)	-	(60)
Despesas com taxa de Custódia	**8 e 12**	(12)	-	(12)
Despesas com auditoria		(14)	-	(14)
Despesas de serviços técnicos		(29)	-	(29)
Despesas tributárias		(1)	74	(75)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(20)	-	(20)
Taxa de fiscalização da CVM		(8)	-	(8)
Outras receitas e despesas		(31)	-	(31)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		**763**	-	**763**

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (MÉTODO DIRETO)

Valores em Milhares de Reais

Exercício/período em:	Notas	31/12/2025 (Reapresentado)	Ajustes	31/12/2025 (Atualmente apresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de aluguel		238	-	238
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários		60	-	60
Líquido de imposto de renda		12	-	12
Pagamento de Taxa de Administração		(44)	4	(48)
Pagamento de Taxa de Gestão		(54)	1	(55)
Pagamento de Taxa da CVM		(13)	(5)	(8)
Pagamento de Auditoria		(14)	-	(14)
Pagamento de Custódias de terceiros		(12)	-	(12)
Pagamento de tributos		(1)	74	(75)
Pagamento de Outros Serviços		(80)	-	(80)
Caixa líquido das atividades operacionais		**92**	**74**	**18**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:				
Aquisição de ações para investimento		(3.306)	(2.828)	(478)
Aquisição de cotas de fundos imobiliários		-		-
Aquisição de ações		(500)	-	(500)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(3.806)**	**(2.828)**	**(978)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:				
Recebimento líquido pela emissão de cotas	6	3.404	2.754	650
Caixa líquido das atividades de financiamento		**3.404**	**2.754**	**650**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(310)**	**-**	**(310)**
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício		**320**	**-**	**320**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício		**10**	**-**	**10**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(310)**	**-**	**(310)**

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros acumulados	Reserva de lucros acumulados	Total
Saldos em 29 de Julho de 2024 ("Data de início das atividades do Fundo")	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	14.000	-	-	14.000
Resultado do período	-	-	2.217	2.217
Destinação para reservas		2.217	(2.217)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**14.000**	**2.217**	**2.217**	**16.217**
Integralização de cotas no período	650	-	-	650
Resultado do exercício	-	-	763	763
Destinação para reservas		763	(2.980)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025 ("Atualmente apresentado")	**14.650**	**2.980**	**-**	**17.630**
Integralização de cotas no período	3.405	-	-	650
Resultado do exercício	-	-	763	763
Destinação para reservas		763	(763)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025 ("Reapresentado")	**17.405**	**2.980**	**-**	**20.385**

3. Principais práticas contábeis

- **Disponibilidades**

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

- **Ativos e passivos contingentes**

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC nº 25 do Comitê de Pronunciamentos Técnicos, aprovado pela Resolução nº 3.823/09 do Conselho Monetário Nacional.

Contingências ativas: não são reconhecidas nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabem mais recursos;

Contingências passivas: são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, quando relevantes, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão e divulgação;

Obrigações legais: ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações fiscais e tributárias, quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

- **Títulos e Valores mobiliários**

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

- **Títulos para negociação**

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

- **Títulos mantidos até o vencimento**

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

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

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

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

- **Cotas de fundos**

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

- **Propriedades para investimento**

A Administração do Fundo determinou metodologia interna para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas no contrato com a referida propriedade para investimento. A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do Item 7.2,1 da NBR-14.653-1 – Parte 1: onde encontramos a seguinte definição:

- **Método comparativo direto de dados de mercado:**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário. Além disso, quando do pagamento do aluguel, é feito um abatimento sobre o valor atualizado.

- **Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

- **Apuração do resultado**

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

- **Resultado por cota**

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

4. Títulos e valores mobiliários

(i) Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária

COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO	Quantidade	31/12/2025	Quantidade	31/12/2024	Vencimento
MAM ZC Tesouro Selic Fi Renda Fixa Di Soberano	5.875	10	213.603	312	Sem vencimento
Total	**5.875**	**10**	**213.603**	**312**	

- **MAM ZC TESOURO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO (CNPJ Nº 41.019.748/0001-13)**

O MAM ZC TESOURO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021.

O Fundo é classificado como "Renda Fixa", regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor.
O Fundo tem como objetivo buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento. Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme seu regulamento.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou uma valorização de cotas de fundos de investimento no montante R$ 12 (R$ 10 em 2024).

(ii) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO	Quantidade	31/12/2025	Quantidade	31/12/2024	Vencimento
Pedhra FII RL	8.000	8.292	8.000	8.017	Sem vencimento
Total	**8.000**	**8.292**	**8.000**	**8.017**	

- **PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ Nº 55.293.694/0001-94)**

O Pedhra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 27 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 disciplinada pela Resolução 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

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

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou uma valorização de cotas de fundos de investimento no montante R$ 334 (R$ 17 em 2024).

(iii) Ações de companhias fechadas

AÇÕES DE COMPANHIAS FECHADAS	Quantidade	31/12/2025	Quantidade	31/12/2024	Vencimento
SPE Bordini	500	500	-	-	Sem vencimento
Total	**500**	**500**	**-**	**-**	

SPE Bordini: A sociedade gira sob a denominação social de Bordini Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

A Companhia tem sede na cidade de Porto Alegre (RS), na Rua Félix da Cunha, nº 1.215, Bairro Floresta, e poderá abrir, manter e fechar filiais, escritórios, depósitos, agências ou outros estabelecimentos em qualquer parte do Brasil ou do exterior por meio de deliberação da Diretoria da Sociedade.

A Sociedade tem por objeto a compra de imóvel para a incorporação do empreendimento a ser implantado na Rua Bordini, nº 668, em Porto Alegre/RS, bem como a comercialização das unidades autônomas do empreendimento e, complementarmente, dos bens e direitos que vierem a ser recebidos em permuta ou dação em pagamento nas transações inerentes ao seu objeto.

A Sociedade iniciou suas atividades em 21 de maio de 2025 e terá prazo de duração indeterminado.

A Sociedade tem o capital social subscrito de R$ 1.500.000,00 (um milhão quinhentos mil reais), dividido em 1.500.000 (um milhão quinhentos mil) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, e deverá ser totalmente integralizado, em moeda corrente nacional, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data de constituição da Sociedade.

SPE Bordini está em fase inicial de operação.

5. Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía o seguinte ativo de natureza imobiliária:

	31/12/2025	31/12/2024
	(reapresentado)	
Matrículas 151.545/151.563/151.564 (i)	2.500	2.370
Matrículas 162.783/162.835/162.880 (ii)	3.390	3.290
Chapada do Cruzeiro (iii)	2.373	2.230
Matrícula 115.384 (iv)	580	-
Matrícula 115.589 (v)	455	-
Matrícula 115.590 (v)	455	-
Matrícula 115.591 (v)	455	-
Matrícula 115.592 (v)	455	-
Matrícula 115.593 (v)	465	-
Matrícula 115.594 (v)	470	-
Total	**11.598**	**7.890**

(i) Matrículas 151.545/151.563/151.564
Imóvel Urbano – Conjunto Comercial.
Localizado na Rua Felix da Cunha, 1009, junto às ruas que circundam: estando na frente a fachada principal, lado esquerdo Rua Marquês do Herval, lado direito Rua Tobias da Silva, de frente Rua Dr. Timóteo e fundos Rua Barão de Santo Ângelo. Bairro Moinhos de Vento

Registro de Imóveis da 1° Zona de Porto Alegre/RS, n° 151.545; 151.563; 151.564, Livro n° 02 - Registro Geral.

Características físicas: em frente principal: Rua Felix da Cunha; Área total do Conjunto: 381,81 m² (na matrícula); Área construída: benfeitoria em alvenaria com área privativa de 170,83 m² e área de uso comum de 210,98 m²; Garagem: Box 14 e Box 15; Área construída: Ambos com a mesma metragem, sendo, área privativa 12,00 m² (Box 14 e 15), área comum de 11,11 m², área total individual 23,11 m², com piso em concreto liso. Documento: Matrículas 151.563, box 14 e 151.564, box 15; Cartório: Registro de Imóveis 1° Zona de Porto Alegre/RS; Data de Referência: 22 de agosto de 2002;

(ii) Matrículas 162.783/162.835/162.880
Logradouro frontal: Rua Mostardeiro n° 366, junto às ruas que circundam: estando na frente da fachada principal, lado esquerdo Rua Dr. Florêncio Ygartua, lado direito Rua Mariante e fundos Rua Vinte e Quatro de Outubro. Localização: Bairro Independência

Registro de Imóveis da 1° Zona de Porto Alegre/RS, n° 151.783; 151.835; 151.880, Livro n° 02 - Registro Geral.

Características físicas: O imóvel avaliando está à Rua Mostardeiro n° 366, bairro Independência, na Cidade de Porto Alegre/RS. Frente principal: Rua Mostardeiro; Área total do Conjunto: 335,90 m² (na matrícula); Área construída: benfeitoria em alvenaria com área privativa de 184,73 m² e área de uso comum de 151,17 m²; Garagem: Box 52 e Box 97; Área construída: Sendo 1 box simples e 1 box duplo, com: área privativa 12,00 m² (simples), área privativa 24,00 m² (duplo), tendo piso em concreto liso. Documento: Matrículas M-162.835 e M-162.880; Cartório: Registro de Imóveis 1° Zona de Porto Alegre/RS; Data de Referência: 22 de fevereiro de 2010;

(iii) Chapada do Cruzeiro

Área rural com 488,21.96 ha., no Município de São João do Piauí – PI, em região com infraestrutura urbana incompleta, sem edificações e com estrutura de produção de carne incompleta, fator comercial médio a médio baixo devido à alta % de área não aberta (extensa área de pastejo, vegetação nativa, pasto natural).

Terreno de topografia parte plana (maioria), sem grotas e parte em aclives (pequenos, morros) e formato irregular.

Ao exame visual superficial, aparenta ser de baixa fertilidade, não apresentando restrições do ponto de vista físico e textural (na parte plana), para baixas e médias produções em sistemas de cria a pasto ou ciclos de confinamentos intensivos (não recomendado).

(iv) Garden Hill – Apto. 53

Endereço do imóvel: Ave. Aruanã, 821 – TIPO "A" – Tamboré – Cidade: Barueri – SP

Valor de avaliação do imóvel: R$ 580, Conforme Laudo da Rizzo Engenharia firmado em 12 de dezembro de 2025.

Metodologia: Método Corporativo de dados de mercado.

Area privativa (m2): 58,14
Vagas de garagem: 1

(v) Matrículas: 115.589/115.590/115.591/115.592/115.593/115.594

Unidade Autônoma: 1703/1704/1705/1706/1707/1708

Residencial, localizada no 17º pavimento do condomínio "NIK Paulista", situado na Rua Augusta nº 1.074 e 1.088, no 34º Subdistrito Cerqueira César, cidade de São Paulo, com área privativa total de 21,630m², área comum de 11,220m² (sendo 8,363m² de área coberta e 2,857m² de área descoberta), perfazendo a área total de 32,850m², área total edificada de 29,993m².

Em função da necessidade da reapresentação das Demonstrações Contábeis, conforme mencionado na Nota Explicativa 2.1, o referido investimento está relacionado ao evento subsequente significativo, decorrente de ajustes no processo operacional entre os gestores do fundo e o fluxo dos respectivos registros contábeis.

Trata-se de transação ocorrida em 27 de novembro de 2025, data da assinatura das escrituras de aquisição de propriedade para investimentos, para futura integralização quando da subscrição de quotas no montante de R$ 3.335 mil, que, àquela data, ainda não contavam formalizadas junto ao Escriturador do fundo / Administrador, estando respaldada apenas por documentos operacionais e registros preliminares.

A formalização da operação deu-se posteriormente, por meio de boletim de subscrição emitido em 15 de maio de 2026, razão pela qual a referida transação não foi contemplada na carteira de ativos do Fundo (Informe Mensal CVM) dos meses de novembro, dezembro de 2025, não havendo, até então, documentação hábil para reconhecimento contábil, no encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Dessa forma, o investimento foi registrado nas demonstrações contábeis no momento inicial de sua formalização, mediante os devidos ajustes e readequações dos registros contábeis, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com os critérios aplicáveis a eventos subsequentes.

a) Movimentação

	31/12/2025	31/12/2024
	(reapresentado)	
Saldo do início	**7.890**	**-**
Aquisição	3.210	5.510
Pagamentos despesas	96	168
Ajuste ao valor justo (b)	402	2.212
Saldo final	**11.598**	**7.890**

b) Método de avaliação a valor justo

Para as matrículas **151.545/151.563/151.564** o avaliador determinou metodologia interna por Método Comparativo Direto de Dados do mercado para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos foi determinado o montante de R$ 2.370.

Matrícula: 151.545 – Conjunto n° 502 # AP= 170,83 m² - AT= 381,81 m²

- Valor do Conjunto n° 502 R$ 2.298.900,00 (dois milhões duzentos e noventa e oito mil e novecentos reais)

Matrícula: 151.563 – Box n° 14 # AP= 12,00 m² - AT= 23,11 m²

- Valor Box Simples n° 14 R$ 35.550,00 (trinta e cinco mil, quinhentos e cinquentas reais)

Matrícula: 151.564 – Box n° 15 # AP= 12,00 m² - AT= 23,11 m²

- Valor Box Simples n° 15 R$ 35.550,00 (trinta e cinco mil, quinhentos e cinquentas reais)

Para as matrículas **162.783/162.835/162.880** o avaliador determinou metodologia interna por Método Comparativo Direto de Dados do mercado para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos foi determinado o montante de R$ 3.290.

Matrícula: 162.783 – Conjunto n° 1602 # AP= 184,73 m² - AT= 335,90 m²

- Valor do Conjunto n° 1602 R$ 3.141.950,00 (três milhões, cento e quarenta e um mil, novecentos e cinquenta reais)

Matrícula: 162.835 Box Duplo n° 52 # AP= 24,00 m²

- Valor Box Duplo R$ 98.700,00 (Noventa e oito mil, setecentos reais)

Matrícula: 162.880 Box Simples n° 97 # AP= 12,00 m²

- Valor Box Simples R$ 49.350,00 (quarenta e nove mil, trezentos e cinquenta reais)

Para o imóvel **Chapada do cruzeiro** o avaliador determinou metodologia interna por Método Comparativo Direto de Dados do mercado para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos foi determinado o montante de R$ 2.230.

Para o imóvel **Edifício Garden Hill –** Matrícula: 115384 o avaliador determinou metodologia interna por Método Corporativo Direto de Dados do Mercado pela empresa: Rizzo Engenharia e Incorporação Ltda realizado em 12 de dezembro de 2025 para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas no contrato foi determinado o valor de avaliação no montante de R$ 580.

6. Emissão de Cotas (reapresentada)

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

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve reapresentação de emissão de 3.025,812224 (14.346,949383 em 2024) novas cotas no montante de R$ 3.405 (R$ 14.000 em 2024).

Amortização, Liquidação e Resgate de Cotas

As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Empresa de Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe.

A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Regulamento.

Mediante aprovação da Assembleia de Cotistas, a liquidação dos ativos da Classe será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe aos Cotistas.

Em qualquer caso, a liquidação de ativos da Classe será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis à Classe.

Será permitida a liquidação da Classe mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais ativos ser avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas que receberem ativos da Classe se submeterão às eventuais restrições, opções e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos aplicarem-se à Classe.

Caso a Assembleia de Cotistas não chegue a um acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos:

a) A Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderando, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver

Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 29 de julho ("Data de início das atividades do Fundo") a 31 de dezembro de 2024 não houve o resgate.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 29 de julho ("Data de início das atividades do Fundo") a 31 de dezembro de 2024 não ocorreu a amortização.

7. Patrimônio líquido (reapresentado)

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está representado por 17.372,761607 (14.346,949383 em 2024) cotas com valor patrimonial de R$ 1.173,369978 (R$ 1.130,329402 em 2024) no montante de R$ 17.630 (R$ 16.217 em 2024).

8. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente à 0,07% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo, que será calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas assegurado um valor mínimo mensal de R$ 4, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionada a despesa com taxa de administração no montante de R$ 48(R$ 20 em 2024)

Taxa de performance: Não será cobrada da Classe uma taxa de performance.

Taxa de gestão: O Gestor receberá, pelos serviços prestados gestão, uma Taxa de Gestão equivalente à 0,11% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo, que será calculada diariamente, na base 1/252, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas assegurado um valor mínimo mensal de R$ 5, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionada a despesa com taxa de gestão no montante de R$ 60 (R$ 25 em 2024)

Taxa de Custódia: A taxa recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante é de, no máximo, 0,07% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado o mínimo de R$ 1, a ser paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas.

Não serão considerados no cálculo do Patrimônio Líquido do Fundo para fins de pagamento da Taxa de Custódia os valores eventualmente alocados em fundos de investimento administrados pela Administradora, observada a política de investimentos da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionada a despesa com taxa de custódia no montante de R$ 12 (R$ 5 em 2024)

Taxa de Distribuição: Não haverá taxa de distribuição.
Remuneração da consultoria especializada

Não haverá contratação de consultoria especializada.

9. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Blue Solutions Asset Management Ltda
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

10. Demandas judiciais

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

Riscos associados ao Fundo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Encargos debitados no fundo

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2025	% PL	De 29/07/2024 a 31/12/2024	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	**17.170**		**6.791**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(223)**	**(1,31%)**	**(99)**	**(1,45%)**
Despesas com taxa de administradora	(48)	(0,28%)	(20)	(0,29%)
Despesas com taxa de Gestão	(60)	(0,35%)	(25)	(0,37%)
Despesas com taxa de Custódia	(12)	(0,07%)	(5)	(0,07%)
Despesas com auditoria	(14)	(0,08%)	(5)	(0,07%)
Despesas de serviços técnicos	(29)	(0,17%)	(6)	(0,09%)
Despesas tributárias	(1)	(0,01%)	-	0,00%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(20)	(0,12%)	(4)	(0,06%)
Taxa de fiscalização da CVM	(8)	(0,05%)	-	0,00%
Outras receitas e despesas	(31)	(0,18%)	(34)	(0,50%)
TOTAL DAS DESPESAS	**(223)**	**(1,31%)**	**(99)**	**(1,45%)**

12. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no período estão apresentadas da seguinte forma:

			Rentabilidade em % Fundo	
Data	PL médio mensal	Valor da Cota	Mensal	Acumulada
	(reapresentado)			
31/12/24	13.134	1.130,330000	-	-
31/01/25	16.255	1.134,120000	0,34%	0,34%
28/02/25	16.284	1.136,820000	0,24%	0,57%
31/03/25	16.619	1.134,020000	(0,25%)	0,33%
30/04/25	16.835	1.137,460000	0,30%	0,63%
30/05/25	16.895	1.141,280000	0,34%	0,97%
30/06/25	16.939	1.144,980000	0,32%	1,30%
31/07/25	17.005	1.149,730000	0,41%	1,72%
29/08/25	17.069	1.153,560000	0,33%	2,06%
30/09/25	17.122	1.156,960000	0,29%	2,36%
31/10/25	17.110	1.159,840000	0,25%	2,61%
28/11/25	17.592	1.154,050000	(0,50%)	2,10%
31/12/25	20.163	1.173,370000	1,67%	3,81%

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

13. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía disponibilidades em fundo de investimento junto a administradora (R$ 8 em 2024), além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R$ 4 (R$ 4 em 2024) e saldo a pagar de R$ 10 (R$ 5 em 2024) de taxa de gestão.

Conforme Instrumento Particular de Cessão de Direitos realizado no dia 30 de julho de 2024, com as partes Christian Marie José Roger André Hunt (cedente) e Themiso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (cessionária), foram realizadas aquisições de dois imóveis objetos das matrículas 151.545, 151.563, 151.564, 162.783, 162.835 e 162.880. O valor da transação foi de R$ 4.210. Ressalta-se que esta transação foi realizada entre partes relacionadas.

14. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

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

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

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinado, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos ("come-cotas"), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução CVM 23 de 25 de fevereiro de 2021 e as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade - CFC, a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelo Auditor Independente relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa.

16. Deliberações em Assembleia

Conforme Ata da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de julho de 2024 foram deliberados:

- Instruir a Administradora para celebrar em nome do Fundo o Instrumento Particular de Cessão de Direitos, a ser celebrado entre o Fundo na qualidade de Cessionário e Christian Marie José Roger André Hunt na qualidade de Cessionário, cujo objetivo é a cessão dos direitos e obrigações do Contrato de Promessa de Compra e Venda dos imóveis objeto das matrículas nº 151.545; 151.563, 151.564, 162.783, 162.835 e 162.880, celebrado em 28.06.2024 com RM Rizzo – Administração e Investimentos Ltda;

- Instruir a Administradora a celebrar em nome do Fundo, a Escritura pública de Compra e Venda entre o Fundo como comprador e RM Rizzo – Administração e Investimentos Ltda, cujo objetivo é a aquisição dos imóveis integrantes do Edifício Residencial Félix da Cunha 1009, situado na Rua Félix da Cunha nº 1009, matrículas nº 151.545; 151.563 e 151.564; e

- Instruir a Administradora a celebrar em nome do Fundo, a Escritura pública de Compra e Venda entre o Fundo como comprador e RM Rizzo – Administração e Investimento Ltda, cujo objetivo é a aquisição dos imóveis integrantes do Edifício Comercial Corporate Station, que recebeu o nº 366 da Rua Mostardeiro, matrículas nº 162.783, 162.835 e 162.880;

- Fica a Administradora autorizada a tomar toda e qualquer providência necessária para o cumprimento das determinações da presente Assembleia.

Conforme Ata da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de agosto de 2024, foram aprovados:

- Instruir a Administradora a celebrar em nome do Fundo a Escritura Pública de Compra e Venda, a ser celebrado entre o Fundo na qualidade de Comprador e José Henrique de Souza e Vanda Lopes de Souza, na qualidade de Vendedores, cujo objetivo é aquisição de uma gleba de terras no lugar denominado "CHAPADA DO CRUZEIRO", Data Formosa, do município de São João do Piauí/PI**,** matrícula n°21203151.563, 151.564, 162.783, 162.835 e 162.880, celebrado em 28.06.2024 com RM Rizzo -Administração e Investimentos Ltda;

- Fica a Administradora autorizada a tomar toda e qualquer providência necessária para o cumprimento das determinações da presente Assembleia.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 14 de outubro de 2024, foram aprovados:

- Instruir a Administradora a celebrar em nome do Fundo a proposta de prestação comercial de assessoria para identificação, consultoria e aquisição de Terras, especificamente, área de terras registrada sob a matrícula 20.863 da comarca de São João do Piauí-PI.

- Fica a Administradora autorizada a tomar toda e qualquer providência necessária para o cumprimento das determinações da presente Assembleia.

- O cotista declarara ter pleno e total conhecimento dos documentos aqui referidos e não possuir qualquer dúvida ou objeção em relação aos seus termos, condições, consequências, valores, quantidades e obrigações.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de outubro de 2024, foram aprovados:

- ratificar a contratação do Prestador de Serviço da Avante Assessoria Contábil Ltda, inscrita no CNPJ: 27.871.226/0001-14, com a finalidade de regularização de ITR, desmembramento de área do CIB: 0.077.346-8 e cadastro de criação e vinculação de um novo CIB, junto a RFB, referente a área rural de São João do Piauí;

- aprovar que os valores já pagos pelo Cotista e a cargo do Fundo, sejam reembolsados, conforme nota fiscal e comprovante de pagamento anexo; e

- Em consequência ao item I acima, aprovar a outorga de procuração pelo Fundo ao prestador de serviço Avante Assessoria Contábil Ltda portal E-CAC da Receita Federal.

- Fica a Administradora autorizada a tomar toda e qualquer providência necessária para o cumprimento das determinações da presente Assembleia.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 02 de abril de 2025, foram aprovados:

- A aprovação das Demonstrações Financeiras, devidamente auditadas nos termos da regulamentação em vigor, referentes ao Exercício Social findo em 31/12/2024.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 04 de agosto de 2025, foram aprovados:

- a não distribuição dos rendimentos obtidos pelo Fundo no 1º semestre de 2025.

- Considerando o lucro apurado no 1º semestre de 2025 para a distribuição de rendimento no montante de R$ 17.407,62 (dezessete mil quatrocentos e sete reais e sessenta e dois centavos)., restou aprovada a retenção dos rendimentos obtidos pelo Fundo no 1º semestre de 2025 o valor de R$ 17.407,62 (dezessete mil e quatrocentos e sete reais e sessenta e dois centavos), para reinvestimentos.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de novembro de 2025, foram aprovados:

- A substituição da atual Gestora do Fundo para a Blue Solutions Asset Management Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 02.622.448/0001-72, situada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 14º andar, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários, mediante o Ato Declaratório nº 01 de julho de 2021, com data de fechamento em 14 de novembro de 2025 ("Data de Transferência") e data de abertura no dia 17 de novembro de 2025 ("Data de Abertura"), bem como aprovar os procedimentos necessários para a transferência da administração fiduciária do Fundo.

- Em razão da aprovação do item acima, os Cotistas também deliberam favoravelmente:

- À reforma do Regulamento do Fundo, a fim de atualizar o gestor do Fundo, que passará a vigorar a partir da Data de Abertura, inclusive;
- Autorizar, neste ato, a Administradora do Fundo a praticar todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada acima.

- Eventuais ajustes financeiros, obrigações pendentes e responsabilidades relacionadas à gestão até a Data de Transferência serão objeto de instrumento próprio a ser firmado entre as partes envolvidas, sem prejuízo do direito do Fundo de verificar a correta prestação dos serviços e a apuração dos valores eventualmente devidos.

- Os custos da convocação, se aplicável, e da realização da Assembleia serão arcados pelo Fundo, nos termos do art.73 §2º da Parte Geral da RCVM 175.

- Os termos utilizados neste instrumento iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

- A Administradora fica dispensada do envio aos Cotistas das decisões da presente Assembleia, tendo em vista a presença dos cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo nos termos do Art. 28 do Capítulo VII da RCVM 175.

17. Eventos subsequentes

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de maio de 2026 foram deliberados os seguintes assuntos:

- Submetida à apreciação do Cotista e prestados os esclarecimentos necessários, ficou aprovada, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a 2ª Emissão de Cotas do Fundo, com efeitos retroativos a 14 de março de 2025, no montante total de até R$ 450, nos termos do Suplemento constante do Anexo II à presente Ata.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de maio de 2026 foram deliberados os seguintes assuntos:

- Submetida à apreciação do Cotista e prestados os esclarecimentos necessários, ficou aprovada, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a 3ª Emissão de Cotas do Fundo, no montante total de até R$4.955, nos termos do Suplemento constante do Anexo II à presente Ata.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de maio de 2026 foram deliberados os seguintes assuntos:

- Submetida à apreciação do Cotista e prestados os esclarecimentos necessários, ficou aprovada, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a 4ª Emissão de Cotas do Fundo, no montante total de até R$10.000, nos termos do Suplemento constante do Anexo II à presente Ata.

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

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