Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Tellus Desenvolvimento Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 42.273.236/0001-41)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Tellus Desenvolvimento Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Tellus Desenvolvimento Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

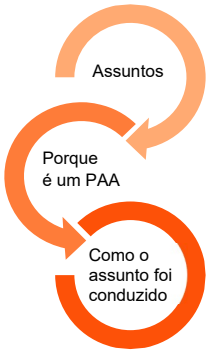
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7o, Ed. Manchete, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907 T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do investimento em ações de companhias de capital fechado (Notas 3.6 e 5)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão aplicados, substancialmente, em ações de companhia de capital fechado, que não possuem cotação de mercado ou liquidez. As ações das companhias de capital fechado encontram-se registradas nos livros da respectiva companhia. A mensuração do valor do investimento em ações de companhias de capital fechado é avaliada pelo método de equivalência patrimonial, deduzido da provisão para ajuste ao valor recuperável, quando aplicável. A mensuração do investimento registrado pelo método de equivalência patrimonial foi considerada área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração do valor do investimento em ações de companhias de capital fechado. Realizamos os seguintes procedimentos de auditoria: (i) obtivemos o livro de registro e efetuamos procedimento de confirmação externa para corroborar a participação societária detida pela Classe nas companhias investidas; (iii) recálculo do investimento, por meio da equivalência patrimonial, tomando por base o percentual de participação societária e os saldos contábeis auditados das companhias investidas; e (iv) obtivemos as demonstrações financeiras auditadas das companhias investidas e realizamos comunicação com o auditor independente das companhias investidas para entendimento dos principais procedimentos realizados e os resultados obtidos. Consideramos que as informações divulgadas nas demonstrações financeiras relacionadas aos critérios e premissas adotados pela Administração para garantir a adequada mensuração do valor do investimento da Classe são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos – Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 14 de julho de 2025, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe 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

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

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 da 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 continuidade das operações de uma classe é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

- 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 da Classe.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2026

PricewaterhouseCoopers

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

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 25 August 2026 | 17:36 BRT
Emissor: AC OyngularID Multipla
B5E5E3A5FE0A4AD

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

TELLUS DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 42.273.236/0001-41

Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	Quantidades	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa						
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	**2.153**	176	0,72%	74	0,34%
			176	**0,72%**	**74**	**0,34%**
Não circulante						
Realizável ao longo prazo						
De natureza imobiliária						
Ações de companhias fechadas	**5**	22.750.180	24.317	99,45%	21.542	100,00%
			24.317	**99,45%**	**21.542**	**100,00%**
Total do ativo			**24.493**	**100,17%**	**21.616**	**100,34%**

Passivo			31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante						
Taxa de administração	**9**		8	0,03%	7	0,03%
Taxa de gestão	**9**		15	0,06%	44	0,20%
Auditoria e custódia			19	0,08%	25	0,12%
			42	**0,17%**	**76**	**0,35%**
Total do passivo			**42**	**0,17%**	**76**	**0,35%**
Patrimônio líquido						
Cotas integralizadas			24.005	98,18%	22.548	104,68%
Amortização de cotas			(675)	(2,76%)	(675)	(3,13%)
Lucros (Prejuízos) acumulados			1.121	4,58%	(333)	(1,55%)
Total do patrimônio líquido	**7**		**24.451**	**100,00%**	**21.540**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido			**24.493**	**100,17%**	**21.616**	**100,35%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

TELLUS DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 42.273.236/0001-41

Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Atividades imobiliárias			
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	**5**	205	675
Ajuste de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	**5**	1.775	(294)
		1.980	**381**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	20	23
Despesas de IR sobre cotas de fundos de renda fixa	**4**	(4)	(5)
		16	**18**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	**9 e 11**	(90)	(87)
Taxa de gestão	**9 e 11**	(422)	(518)
Despesas de auditoria e custódia	**11**	(19)	(18)
Taxa de fiscalização da CVM	**11**	(9)	(7)
Outras receitas (despesas) operacionais	**11**	(2)	(27)
		(542)	**(657)**
Resultado líquido do exercício		**1.454**	**(258)**
Quantidade de cotas integralizadas		**244.279**	**228.841**
Lucro/(Prejuízo) por cota - R$		**5,95**	**(1,13)**
Valor patrimonial da cota - R$		**100,08**	**94,13**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

TELLUS DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 42.273.236/0001-41

Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023	**7**	**16.984**	**-**	**(75)**	**16.909**
Cotas integralizadas	**8.2**	5.564		-	5.564
Amortização de cotas			(675)	-	(675)
Resultado líquido do exercício		-	-	(258)	(258)
Em 31 de dezembro de 2024	**7**	**22.548**	**(675)**	**(333)**	**21.540**
Cotas integralizadas	**8.2**	1.457		-	1.457
Resultado líquido do exercício		-	-	1.454	1.454
Em 31 de dezembro de 2025	**7**	**24.005**	**-**	**1.121**	**24.451**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

TELLUS DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 42.273.236/0001-41

Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos Fluxos de Caixa (método direto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Receitas com cotas de fundos de renda fixa	4.(a)	20	23
Pagamento de taxa de gestão		(451)	(515)
Pagamento de taxa de administração		(89)	(87)
Pagamento de auditoria e custódia		(25)	(26)
Pagamento de IR sobre cotas de fundos de renda fixa	4.(a)	(4)	(5)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	11	(9)	(7)
Pagamento de outras despesas	11	(2)	(27)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(560)**	**(644)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5	205	675
Aquisição de ações de companhias fechadas	5	(1.000)	(4.956)
Caixa líquido das atividades de investimentos		**(795)**	**(4.281)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Recebimentos de cotas integralizadas	8.2	1.457	5.564
Amortização de cotas		-	(675)
Caixa líquido das atividades de financiamentos		**1.457**	**4.889**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**102**	**(36)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**74**	**110**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**176**	**74**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Lucro líquido dos exercícios		**1.454**	**(258)**
Ajuste de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	5	(1.775)	294
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5	(205)	(675)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		(34)	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(560)**	**(644)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

TELLUS DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 42.273.236/0001-41
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

O Tellus Desenvolvimento Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração de 7 (sete) anos contados da data de primeira integralização 19 de setembro de 2022, sendo 3 anos para o período de investimento e 4 (quatro) para o período de desinvestimento do Fundo, sendo que o prazo de duração poderá ser prorrogado, por no máximo mais 4 (quatro) anos, podendo o período de investimento ser prorrogado por até 2 anos, sucessivos ou não, aprovados ano a ano conforme recomendação do gestor e deliberação da assembleia geral de cotistas e o período de desinvestimento ser prorrogado por até 2 anos, sucessivos ou não, aprovados ano a ano, conforme recomendação do gestor e deliberação da assembleia geral de cotistas.

O Fundo, conforme a atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado um Fundo de Classe Única ("Classe"), não possuindo outras classes de cotas

O Fundo é destinado a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O objetivo do Fundo é proporcionar a valorização e rentabilidade das Cotas aos seus investidores, por meio do investimento nos ativos imobiliários, incluindo investimentos diretos ou indiretos, preponderantemente em participações societárias minoritárias em SPEs voltadas ao desenvolvimento de empreendimentos residenciais e, alternativamente, mistos, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários, conforme disposto na política de investimento.

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 6.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Tellus Investimentos e Consultoria Ltda ("Gestora") e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ("FII") Instrução CVM nº 516/11, e pela Resolução CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de agosto de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

3.1 Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.2 Classificação de ativos e passivos circulante e não circulante

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.

3.3 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

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, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

- Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

IV. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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 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").

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

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. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias.

3.5 Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do Fundo onde os recursos são aplicados, exceto quando estes não estiverem a valor de mercado e, neste caso, seja ajustado ao seu valor justo.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

3.6 Ações de companhias de capital fechado

As ações de companhias de capital fechado são avaliadas em conformidade com a norma contábil que trata de investimento em coligada e controlada e em empreendimento controlado em conjuntamente de negócios em conjunto.

As demonstrações financeiras das companhias de capital fechado, utilizadas para aplicações de método da equivalência patrimonial, devem ser levantadas na mesma data das demonstrações financeiras do Fundo.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Adicionalmente, ao valor das ações é acrescido, quando aplicável, o ajuste ao valor realizável dos imóveis constantes do balanço patrimonial da companhia investida, com base em laudos de avaliação elaborados por terceiros, utilizados para suporte ao teste de *impairment* dos empreendimentos imobiliários destinados à venda.

3.7 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 Administradora, 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 Administradora 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.

3.8 Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidade, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pro rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

3.9 Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3.10 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

3.11 Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da conta "Caixa e equivalentes de caixa" está representado por depósito à vista na BRL Trust DTVM S/A. e aplicações financeiras, compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2025			
Cota de fundo	**Administradora**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI (a)	Itaú Unibanco	176	0,72%
Total		**176**	**0,72%**

31 de dezembro de 2024			
Cota de fundo	**Administradora**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI (a)	Itaú Unibanco	74	0,34%
Total		**74**	**0,34%**

(a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento) CNPJ: 06.175.696/0001-73, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02 de julho de 2004 e destina-se a investidores em geral, sendo eles pessoas físicas e jurídicas, clientes do administrador, da gestora ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding SA. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como renda fixa, as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados a variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas de R$ 20 (R$ 23 em 2024) e despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa no montante de R$ 4 (R$ 5 em 2024) a título de rendas de aplicações de em cotas de Fundos de Investimento.

5. Ações de companhias de capital fechado

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui as seguintes ações de companhias de capital fechado:

	Quantidades	**Valor em 31/12/2025**
Trei VI Brasil Participações Ltda. (*)	22.750.000	23.332
Tellus Residencial II e Participações S.A. (**)	180	985
Total	**22.750.180**	**24.317**

(*) a integralizar 1.469
(**) a integralizar de 823

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui as seguintes ações de companhias fechadas:

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

	Quantidades	Valor em 31/12/2024
Trei VI Brasil Participações Ltda. (*)	22.750.000	20.907
Tellus Residencial II e Participações S.A. (**)	180	635
Total	**22.750.180**	**21.542**

(*) a integralizar 2.127
(**) a integralizar de 1.165

Trei VI Brasil Participações Ltda.

A Trei VI Brasil Participações Ltda., da qual o Fundo detém 4,55% de participação societária,com sede no município de São Paulo, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 4º andar, conjunto 42, sala 04, tem por objeto: (i) compra, venda, locação e administração de bens próprios, móveis ou imóveis; (ii) prestação de serviços de consultoria não especializada, planejamento e assessoria empresarial, de qualquer natureza; e (iii) a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócio ou quotista, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Capital subscrito pelo Fundo na companhia é de R$ 22.750, tendo a integralizar o montante de R$ 1.469.

As demonstrações financeiras de 31 de março de 2026 da Trei VI Brasil Participações Ltda. foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. e emitidas em 23 de junho de 2026, sem ressalvas.

Tellus Residencial II e Participações S.A. (**)

A Tellus Residencial II e Participações S.A., da qual o Fundo detém 1,01% de participação societária com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 1.755,
12° andar, conjunto 1202, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, é uma sociedade voltada para a participação no capital social de outras empresas, além de atuar no desenvolvimento e administração de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais. Seu objetivo inclui a aquisição, venda, locação e exploração de imóveis próprios, bem como a gestão de ativos imobiliários, desenvolvimento de projetos imobiliários e realização de investimentos em participação societária. tem por objeto a participação no capital social de outras sociedades, além de atividades relacionadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e gestão de investimentos em ativos imobiliários.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Capital subscrito pelo Fundo na companhia é de R$ 1.800, tendo a integralizar o montante de R$ 823.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 da Tellus Residencial II e Participações S.A. foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. e emitidas em 6 de abril de 2026, sem ressalvas.

Movimentação das ações de companhias fechadas

A movimentação das ações de companhias fechadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, está assim representada:

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Quotas/Ações de companhias fechadas	Valor em 31/12/2024		Capital integralizado	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil / realização 31/12/2025
Trei VI Brasil Participações Ltda.	20.907		658	1.767	23.332
Tellus Residencial II e Participações S.A.	635		342	8	985
Total	**21.542**		**1.000**	**1.775**	**24.317**

A movimentação das ações de companhias fechadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, está assim representada:

Quotas/Ações de companhias fechadas	Valor em 31/12/2023		Capital integralizado	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil / realização 31/12/20244
Trei VI Brasil Participações Ltda.	16.880		4.321	(294)	20.907
Tellus Residencial II e Participações S.A.	-		635	-	635
Total	**16.880**		**4.956**	**-**	**21.542**

As ações da Companhia foram avaliadas pelo resultado por equivalência patrimonial, com base no balanço patrimonial das companhias em 31 de dezembro de 2025. Considerando que os projetos imobiliários da empresa investida estão em fase de desenvolvimento,foi elaborado laudo de avaliação para fins de teste de impairment, o qual não identificou necessidade de reconhecimento de perda. Dessa forma, o patrimônio líquido representa a melhor evidência do valor econômico de suas ações.

Em 31 de dezembro de 2025, as SPEs estão registradas pelo Método Equivalência Patrimonial – MEP, com resultado positivo de equivalência patrimonial no montante de R$ 1.775 (negativo R$294 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu dividendos de ações de companhias fechadas no montante de R$ 205 (R$ 675 em 2024). Os dividendos recebidos já estão refletidos no resultado por equivalência patrimonial, não sendo apresentados separadamente na movimentação do investimento.

6. Gerenciamento de riscos

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

Riscos de mercado: Os valores dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e o gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado: Considerando que o Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, estes terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos financeiros e/ou ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos de liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do uso de derivativos: Os ativos financeiros e/ou os ativos de liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora ou do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Risco do Investimento nos ativos de liquidez: O Fundo poderá investir nos ativos de liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou o gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos financeiros e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Riscos de concentração da carteira: Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Riscos do prazo: Os ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos financeiros e/ou ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos financeiros e/ou ativos de liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.
Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

Risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias: Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

ativos financeiros, o Fundo e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

Cobrança dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O administrador, o gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de desenquadramento: Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da Administradora ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii”, não há como garantir que o preço de venda dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Risco de não concretização da oferta das cotas da primeira emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes) e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas e do investimento por pessoas vinculadas: No âmbito da primeira emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do Fundo caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o Fundo será liquidada. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos de oferta das cotas: Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança: Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou o gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou o gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv” dispostos no regulamento, caso estas decidam adquirir cotas.

Risco tributário: A Lei n.º 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da Lei 9.799/1999, o Fundo 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, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei n.º 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de potencial conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, entre o Fundo e o gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante dos cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da Instrução CVM n.º 175. Quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do administrador: (i) o gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco decorrente da possibilidade de distribuição parcial: Será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, desde que atingido o montante mínimo.

Caso o montante mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de cotas da primeira emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a primeira emissão serão aplicados em aplicações financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o montante mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da primeira emissão, a captação inferior ao valor da primeira emissão poderá impactar na seleção dos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Liquidez reduzida das cotas: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista ou grupo de cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação à política de investimento. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à inexistência de ativos imobiliários e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos financeiros e/ou de ativos imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de ativos imobiliários e/ou ativos financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição destes ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do gestor.
Risco operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelo gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos e dos ativos de liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos e dos ativos de liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos à Classe e aos cotistas.

Classe única de cotas: O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os cotistas.

Valor de mercado das cotas: As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da Administradora ou do gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos ativos financeiros e dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira: A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$ 6 e R$ 60.000. Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

Risco de discricionariedade de investimento: O objetivo do Fundo consiste na aplicação em ativos e ativos de liquidez, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos ativos imobiliários descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e do gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos e dos ativos de liquidez pela Administradora e pelo gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Risco de inexistência de ativo imobiliário específico: A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

ao sucesso da política de investimento do Fundo: o investimento nas cotas caracteriza investimento na aquisição de ativos para reforma, construção e/ou desenvolvimento para locação, arrendamento ou venda, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá: (i) da aquisição, redesenvolvimento e posterior alienação de ativos; (ii) do sucesso na locação dos ativos a serem desenvolvidos. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, (a) da capacidade de identificação pelo gestor de ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo; e (b) do sucesso na locação dos ativos. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimentos, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: O redesenvolvimento de ativos, assim entendidas as reformas e obras de adaptação de imóveis a propósitos específicos, assim como a construção de novos imóveis sujeitam-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para adaptação e utilização dos imóveis.

Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente suas atividades e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel e antes da construção ou redesenvolvimento do ativo, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Risco das atividades de construção: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado à atividade de construção, que pode trazer impactos sobre o resultado do empreendimento uma vez que vários eventos podem impactar negativamente o resultado de um determinado empreendimento imobiliário, tais como: (i) aumento dos custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados à entrega de empreendimentos imobiliários com má qualidade. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima mencionadas, a rentabilidade de um empreendimento imobiliário poderá ser prejudicada e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco de performance das vendas dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários: O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos Imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para a venda ou locação dos ativos, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

A superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os cotistas poderão receber ativos financeiros como forma de pagamento da amortização das suas cotas, nos termos do regulamento,

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

podendo incorrer em perdas maiores.

Riscos envolvendo os parceiros, incorporadores, construtoras e prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos empreendimentos imobiliários: Os empreendimentos imobiliários serão desenvolvidos por meio de participação minoritária nas SPEs nas quais poderão participar parceiros e incorporadores, mediante a contratação de construtoras e outros prestadores de serviços. Não há garantias de que os parceiros, incorporadores e/ou terceiros envolvidos no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as SPEs ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as SPEs poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Incorporadores, construtoras e/ou demais prestadores de serviços e fornecedores, fatos esses que poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das SPEs e, consequentemente, a rentabilidade das cotas.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores durante o período de investimento: Durante o período de investimento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) carência no pagamento de aluguéis em razão de negociações feitas pelo Fundo; (iv) vacância dos ativos imobiliários do portifólio do Fundo.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido em 244.278,5866 cotas escriturais e nominativas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 100,0934 (cem reais e Nove centavos), resultando num patrimônio líquido de R$ 24.451.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está dividido em 228.841,994 cotas escriturais e nominativas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 94,13 (noventa e oito reais e setenta e nove centavos), resultando num patrimônio líquido de R$ 21.540.

8. Emissão, subscrição, integralização e resgate

8.1 Emissão de cotas

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª emissão de cotas do Fundo, no total de até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) cotas, com valor unitário inicial de R$ 100 (cem reais) cada, no montante de até R$ 125.000, em série e classe únicas. A oferta de cotas da primeira emissão estava condicionada mediante a colocação da quantidade mínima de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) cotas, no montante de R$ 12.500, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas seriam canceladas pela Administradora.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 160.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

As cotas da primeira emissão foram integralizadas em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pelo administrador, durante o período de investimento, conforme recomendação do gestor, e observado os procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento, boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável: (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo administrador; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen.

8.2 Subscrição e integralização

Encerrada a primeira emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 5.000.000.

Sem prejuízo do disposto no regulamento, por proposta da Administradora e recomendação do gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do capital máximo autorizado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve a integralização de 15.468 cotas no montante de R$ 1.457.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve a integralização de 57.671 cotas no montante de R$ 5.564.

8.3 Amortização e resgate

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo por deliberação da assembleia geral de cotistas, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo gestor; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, quando houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve resgates de cotas. Em 2025 não foram realizadas amortizações de cotas, enquanto em 2024 foi efetuada amortização no montante de R$ 675.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

8.4 Negociação das cotas

As cotas poderão ser depositadas pelo Administrador para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados as condições previstas no regulamento. Entretanto, não houve negociação de cotas do Fundo nos exercícios de 2024 e 2025.O Administrador fica, do regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

9. Remuneração da Administração

9.1. Taxa de administração e gestão

A taxa de administração devida pelo Fundo ao administrador corresponde a 0,12% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, observado o valor mínimo mensal de R$7, corrigido anualmente pelo IPCA a partir de 12 meses contados da primeira emissão de cotas.

A taxa de gestão devida pelo Fundo ao gestor corresponde (i) nos 3 (três) primeiros anos do Fundo, a um valor fixo equivalente a 1,50% ao ano sobre o valor subscrito em cotas do Fundo no compromisso de investimento; e (ii) nos demais anos, um valor fixo equivalente a 0,75% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A taxa de administração e a taxa de gestão serão calculadas e provisionadas diariamente, tendo por base o patrimônio líquido do Fundo do 1º dia útil imediatamente anterior, e o seu pagamento ocorrerá até o 5º dia útil de cada mês, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo teve despesas com taxa de administração e gestão de R$ 90 e R$ 422 (R$ 87 e R$ 518 em 2024), respectivamente. E um saldo a pagar de taxa de administração e gestão de R$ 8 e R$ 15 (R$ 7 e R$ 44 em 2024).

9.2. Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o gestor fará jus a uma taxa de performance (i) equivalente a 20% sobre o retorno, caso este exceda o IPCA + 9% ao ano; e adicionalmente, (ii) caso este exceda o IPCA + 15% ao ano, o equivalente a 30% sobre o retorno, deduzido o montante provisionado no item (i).

Para fins de cálculo da taxa de performance o IPCA aqui considerado fica limitado a 8% ao ano.

A taxa de performance, calculada e provisionada mensalmente, será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da taxa de administração e da taxa de gestão, devendo ser paga ao gestor no encerramento do Fundo, salvo deliberação diversa em Assembleia Especial de cotistas, e poderá incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve apuração de taxa de performance, razão pela qual não foram reconhecidas despesas ou obrigações relacionadas a esse encargo.

10. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi positiva em 6,48% (negativa 4,71% em 2024)

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

11. Encargos do Fundo

Os encargos debitados o Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
Encargos debitados no Fundo	**Valores**	**Percentual (%)**	**Valores**	**Percentual (%)**
Taxa de administração	(90)	(0,40%)	(87)	(0,45%)
Taxa de gestão	(422)	(1,88%)	(518)	(2,65%)
Despesas de auditoria e custódia	(19)	(0,08%)	(18)	(0,09%)
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	(0,04%)	(7)	(0,04%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(2)	(0,01%)	(27)	(0,14%)
	(542)	(2,41%)	**(657)**	**(3,37%)**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no valor de R$ 22.438 (R$ 19.544 em 2024).

12. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no Fundo e/ou no rendimento do Fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o Fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte;

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023
De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

O Fundo é classificado como Entidade de Investimento, nos termos do CPC 36 (R3). Dessa forma, os investimentos em sociedades investidas não são consolidados, sendo mensurados de acordo com as práticas contábeis aplicáveis. Adicionalmente, por atender aos requisitos da Lei nº 14.754/2023, o Fundo não está sujeito à tributação periódica prevista nos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

13. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

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 n° 516/11

No quadro a seguir apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	176	-	176
Total do ativo	**-**	**176**	**-**	**176**

No quadro a seguir apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	74	-	74
Total do ativo	**-**	**74**	**-**	**74**

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

16. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	90	87
Taxa de gestão	Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.	Gestor	422	518
Total			**512**	**605**
Valores a pagar	**Instituição**	**Parte relacionada**	**31/12/2024**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	8	7
Taxa de gestão	Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.	Gestor	15	44
Total			**23**	**50**

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

17. Distribuição de rendimentos

A Administradora distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do seu regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

Farão jus aos rendimentos descritos acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante.

A Administradora poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado conforme racional abaixo:

Rendimentos	**2025**	**2024**
Resultado líquido do exercício	1.454	(258)
Ajuste de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	(1.775)	294
Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(34)	(6)
Lucro/prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(355)**	**30**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 , não houve rendimentos pagos (visto que houve prejuízo caixa no exercício).

18. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20. Deliberações em assembleias

Em 22 de agosto de 2025, por meio da consulta formal aos cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 22 de dezembro de 2025, a BRL Trust, na qualidade de administradora do Tellus Desenvolvimento Residencial – Fundo de Investimento Imobiliário, publicou errata ao edital da Assembleia Geral Extraordinária originalmente divulgada em 05 de dezembro de 2025. A errata teve como objetivo: (i) prorrogar o prazo de manifestação dos cotistas até 06 de janeiro de 2026; e (ii) estabelecer que a apuração dos votos ocorrerá até 07 de janeiro de 2026. A assembleia, realizada de forma não presencial por meio da plataforma Cuore, deliberará sobre: (a) alteração do Artigo 9º do Regulamento para prorrogação dos períodos de investimento e desinvestimento; (b) retificação e ratificação do Regulamento para incluir capítulo referente à dissolução, liquidação e amortização parcial de cotas; e (c) autorização ao Administrador para adoção das providências necessárias à implementação das deliberações aprovadas.

21. Eventos subsequentes

Em 7 de janeiro de 2026, por meio da Termo de Apuração da Consulta Formal Aos Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

(i) a alteração do Artigo 9º do regulamento, conforme proposta abaixo:
(ii) a retificação e ratificação do regulamento do Fundo nos termos do Anexo I desta AGE para fazer constar o capítulo "10. Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas", que, por um lapso, não foi incluído no ato de adaptação integral do seu regulamento à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme aprovada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada no dia 28 de outubro de 2024. O administrador registra que as disposições do referido capítulo permanecem inalteradas em seu teor.
(iii) a autorização para o Administrador adotar todas as providências legais e operacionais necessárias à implementação das deliberações aprovadas na data.

Docusign Envelope ID: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 5204A2DB-B93F-84C1-8187-7B8CA3D9AC6E
Subject: Complete with Docusign: Tellus 2404_versão final completa.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Source Envelope:
Document Pages: 35
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

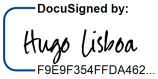
Signatures: 1
Initials: 0

Envelope Originator:
Nayara Klopper
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
nayara.klopper@pwc.com
IP Address: 186.215.152.4

Record Tracking

Status: Original
25 August 2026 | 17:05
Holder: Nayara Klopper
nayara.klopper@pwc.com
Location: DocuSign

Status: Original
25 August 2026 | 17:37
Holder: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Hugo Lisboa hugo.lisboa@pwc.com Partner PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SyngularID Multipla Subject: CN=Hugo Lisboa Ferreira:10048469750	DocuSigned by:  F9E9F354FFDA462... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 134.238.160.211 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf	Sent: 25 August 2026 | 17:06 Resent: 25 August 2026 | 17:34 Viewed: 25 August 2026 | 17:36 Signed: 25 August 2026 | 17:36

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Nayara Klopper nayara.klopper@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 25 August 2026 | 17:37 Viewed: 25 August 2026 | 17:37 Signed: 25 August 2026 | 17:37

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via Docusign		
gabi moraes gabi.moraes@pwc.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 25 August 2026 | 17:37

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	25 August 2026 | 17:06
Certified Delivered	Security Checked	25 August 2026 | 17:36
Signing Complete	Security Checked	25 August 2026 | 17:36
Completed	Security Checked	25 August 2026 | 17:37

Payment Events	Status	Timestamps