

Classe Única de
Cotas do Tellus
Multiestratégia - FII
Fundo de
Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 45.188.099/0001-35
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM.
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

Classe Única de Cotas do Tellus Multiestratégia - FII Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Tellus Multiestratégia - FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o 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 Única de Cotas do Tellus Multiestratégia - FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e 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 a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 28,43% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período de análise das receitas de aluguéis, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período de análise das receitas de aluguéis, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 36,87% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo, que não são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência, em base amostral, por meio de conciliação das posições mantidas pelo Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos, em

ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

base amostral, a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com base em indexadores/parâmetros disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente;

- Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe auditado no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

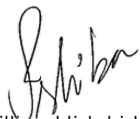
Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável,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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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.

São Paulo, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Tellus Multiestratégia - FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 45.188.099/0001-35
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades	5.1	-	-	8	0,04%
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	10.629	34,35%	2.558	12,23%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	11.585	37,44%	13.950	66,69%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	1.890	6,11%	2.288	10,94%
Contas a receber					
Aluguéis a receber		84	0,27%	-	-
Valores a receber - venda de imóveis	6	1.951	6,30%	-	-
Adiantamento para aquisição de imóveis	6	10.441	33,74%	-	-
Estoques					
Imóveis em estoque	6	-	0,00%	3.034	14,50%
		36.580	118,21%	21.838	104,40%
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		8.425	27,23%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		507	1,64%	-	0,00%
	6	8.932	28,87%	-	0,00%
Total do ativo		45.512	147,08%	21.838	104,40%
Passivo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	1.080	3,49%	141	0,67%
Provisões e contas a pagar		181	0,58%	29	0,14%
		1.261	4,07%	170	0,79%
Não Circulante					
Obrigações por aquisição de imóveis	6	13.307	42,99%	750	3,59%
		13.307	42,99%	750	3,58%
Total do passivo		14.568	47,06%	920	4,37%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento a integralizar	10.1	30.987	100,14%	21.474	102,66%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(496)	-1,60%	(106)	-0,51%
Lucros/Prejuízos acumulados		453	1,46%	(450)	-2,15%
Total do patrimônio líquido		30.944	100,00%	20.918	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		45.512	147,06%	21.838	104,37%

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

Demonstrações de resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

	Nota	31/12/2025	09/08/2024 a 31/12/2024
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	263	-
Receitas de garantia de rentabilidade		357	45
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	507	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.127	45
Imóveis em estoque			
Receitas de vendas de imóveis		3.839	-
Custo dos imóveis vendidos		(2.785)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		1.054	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	3.097	356
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	158	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(932)	(283)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	161	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	(20)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	174	(211)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		2.638	(138)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		203	381
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(38)	(81)
		165	300
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	8 e 12	(364)	(71)
Taxa de performance	8 e 12	(108)	-
Outras despesas operacionais	12	(37)	(33)
		(509)	(104)
Lucro líquido do exercício/período		4.475	103
Quantidade de cotas integralizadas	10.1	3.100.500	2.147.362
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,44	0,05
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,98	9,74

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

Tellus Multiestratégia - FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 45.188.099/0001-35
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2025	09/08/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	7	179	-
Pagamento de despesas de consultoria		(5)	-
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		203	381
Pagamento de taxa de administração		(343)	(56)
Recebimento (devolução) de receitas de garantia de rentabilidade		450	45
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(102)	(19)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(38)	(81)
Caixa líquido das atividades operacionais		344	270
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		15.801	-
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	-	(2.499)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(14.253)	(14.467)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (a)	553	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (a)	161	-
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.179	294
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.960	296
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	6	(3.294)	(2.250)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, custas de registros, etc)	6	-	(34)
Recebimento por venda de imóveis em estoque	6	2.137	-
Adiantamento para aquisição de imóveis	6	(3.015)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		1.229	(18.660)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	9.513	21.474
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	10.4	(390)	(106)
Rendimentos distribuídos	8	(2.633)	(412)
Caixa líquido das atividades de financiamento		6.490	20.956
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		8.063	2.566
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	5.1	2.566	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.1	10.629	2.566

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Tellus Multiestratégia - FII Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Fundo Tellus Multiestratégia - FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). É um Fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, comprazo de duração indeterminado ("Prazo de Duração") regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei n.º 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objeto da Classe é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos ("Ativos Imobiliários"): quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Bens Imóveis"); certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); letras hipotecárias ("LH"); letras de crédito imobiliário ("LCI"); letras imobiliárias garantidas ("LIG"); certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC"); ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de investimento imobiliário ("Participações em SPE Imobiliária); cotas de Fundos de investimento em participações constituídos sob a forma de condomínio fechado, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades em construção civil ou no mercado imobiliário; cotas de Fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam cotas de Fundos de investimento em participações constituídos sob a forma de condomínio fechado, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades em construção civil ou no mercado imobiliário; cotas de Fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor ("Cotas de FIDC"); cotas de outros Fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"); Debêntures, bônus de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de Fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário ("Outros Títulos Imobiliários"); e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos.

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e Fundos de investimento, Fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes.

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 4.

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

TELM11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Março (*)	10,00
Abril	9,99
Maio	10,00
Junho	10,05
Julho	9,95
Agosto	9,85
Setembro	10,06
Outubro	10,50
Novembro	10,00
Dezembro	10,00

(*) Início da negociação das cotas

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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.

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.2 Fundos de investimento imobiliário

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo Administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

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

3.4 Estoques

Os estoques de imóveis acabados estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão para impairment, quando estes forem inferiores aos valores de aquisição. A administração monitora a oscilação dos preços de venda estimados para mensuração e registro de provisões para

3.5 Propriedades para investimentos

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

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

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

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades	-	8
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	-	1.069
(b) Cotas do Itaú TOP RF DI FICFI	-	1.489
(c) Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	10.629	-
	10.629	2.566

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do Fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O Gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo Fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composto por cotas do (b) Cotas do Itaú TOP RF DI FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo aplicar, no mínimo, 95% de seus recursos em cotas de Fundos de investimento da classe "Renda Fixa", cujos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, de forma consolidada, sejam compatíveis com a classificação Renda Fixa "Referenciado ao Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou a taxa Selic. A rentabilidade do Fundo será impactada pelos custos e despesas, inclusive taxa de administração.

(c) Está composto por cotas do (c) Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. O Fundo tem como objetivo investir no mínimo 95% de seu patrimônio líquido em ativos financeiros que tenham rentabilidade referenciada ao CDI, sendo sua carteira constituída majoritariamente por títulos públicos federais e operações compromissadas vinculadas aos mesmos. A rentabilidade do Fundo será impactada pelos custos e despesas, inclusive taxa de administração

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	11.585	13.950
(b) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FIIs	1.890	2.288
	13.475	16.238

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis do agronegócio, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2169244	(4)	n/a	389 / 1	11/12/2024	22/12/2033	IPCA+10,65%	2.186	2.290	2.313
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2114236	(2)	n/a	124 / 1	23/09/2024	22/09/2027	IPCA+12%	2.100	2.104	2.055
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24B0014064	(2)	n/a	130 / 1	02/02/2024	16/02/2029	IPCA+9%	2.100	2.880	2.130
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2096846	(2)	n/a	110 / 1	26/08/2024	14/02/2028	100,00% DI+3,7%	1.994	1.656	1.656
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1419236	(3)	n/a	346 / 1	27/09/2024	15/03/2033	IPCA+8,25%	2.144.681	1.422	1.371
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L2170982	(5)	n/a	43 / 1	13/12/2024	24/12/2031	IPCA+10,8%	2.072	429	2.060
									10.781	11.585

31/12/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0524654	(1)	n/a	1 / 348	12/04/2021	15/10/2025	100,00% DI+7,72%	8.144	1.769	1.769
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24B0014064	(2)	n/a	130 / 1	02/02/2024	16/02/2029	IPCA+9,00%	3.000	3.023	2.931
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2096846	(2)	n/a	110 / 1	26/08/2024	14/02/2028	100,00% DI+3,70%	1.994	2.008	2.008
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24I1419236	(3)	n/a	346 / 1	27/09/2024	15/03/2033	IPCA+8,25%	2.144.681	2.111	1.973
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2114236	(2)	n/a	124 / 1	23/09/2024	22/09/2027	IPCA+12,00%	1.200	1.203	1.166
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2169244	(4)	n/a	389 / 1	11/12/2024	22/12/2033	IPCA+10,65%	4.100	4.119	4.103
									14.233	13.950

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Canal Companhia Securitizadora (www.canalsecuritizadora.com.br); True Securitizadora S.A (www.truesecuritizadora.com.br); Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opeacapital.com/>); Bari Securitizadora (<https://barisec.com.br/>) e Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>).

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição por tipo de lastro e devedor			
31/12/2025			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23 DE MAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	a,b,e,g,h	2.313
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	TOTUS AD SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO LTDA.	a,b,e,g,h	2.065
RIZA SECURITIZADORA S.A.	Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários S.A	a,b,e,g,h	2.130
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AG7 Partners Participações Societárias S.A.	b,e,g,h	1.656
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Diversos	a,b,c,d,e,g,h	1.371
BARI SECURITIZADORA S.A.	Diversos	a,b,e,g,h	2.060
			11.585

31/12/2024			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
TRUE SECURITIZADORA S.A.	CONSTRUTORA CAPITAL S.A	b,e,g,h	1.769
RIZA SECURITIZADORA S.A.	Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários S.A	a,b,e,g,h	2.931
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AG7 Partners Participações Societárias S.A.	b,e,g,h	2.008
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Diversos	a,b,c,d,e,g,h	1.973
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	TOTUS AD SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO LTDA.	a,b,e,g,h	1.166
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23 DE MAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	a,b,e,g,h	4.103
			13.950

Legendas	Regime de Garantias
Lastró	
(1) - Debênture	(a) - Regime fiduciário
(2) - Nota comercial	(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(3) - Pulverizado	(c) - Coobrigação
(4) - CCI	(d) - Subordinação
(5) - CCV	(e) - Fundo de reserva
	(f) - Hipoteca
	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
	(h) - Aval
	(i) - Fundo de overcollateral
	(j) - Fiança
	(k) - Alienação fiduciária de ações
	(l) - Fundo de liquidez
	(m) - Direito de retrocesso
	(n) - Carta fiança

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício/período	
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.467
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(283)
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	356
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(296)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(294)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	13.950
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.253
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.801)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(932)
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.097
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	158
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.960)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.179)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	11.585

(b) Cotas de Fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

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

31/12/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	2%	185.253	10,20	1.890
						1.890
31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	3%	240.385	9,52	2.288
						2.288

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

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - FIs que compoem a carteira do Fundo

ZAGROS MULTIESTRATÉGIA Fundo DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA/

O Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 4 de novembro de 2022 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 45.188.066/0001-95, tem por objetivo a aplicação dos recursos sob sua gestão nos seguintes ativos ("Ativos Alvo"): I. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); II. letras hipotecárias ("LH"); III. letras de crédito imobiliário (LCI) ("LIG"); V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; VI. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissão atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; VII. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento); IX. ativos prontos, localizados dentro do território da Repl desenvolvimento, reforma ou retrofit, tais como, mas não se limitando a: (a) lajes corporativas e salas comerciais; (b) apartamentos e casas residenciais; (c) terrenos; (d) edifícios comerciais e residenciais; (e) galpões comerciais e logísticos; (g) imóveis rurais; e (h) quotas ou ações de sociedades de propósito específico (SPEs) ou sociedade em conta de participação (SCPs) que invistam nos ativos listados acima, desde que permitidas aos FIs, conforme Instrução CVM 472. ("Bens Imóveis"); X. quaisquer direitos reais sobre Bens Imóveis; e XI. cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FIs").

A gestão da carteira é realizada pela Zagros Capital Gestão de Recursos S.A. e a administração do Fundo é conduzida pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, escrituração e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinada a investimentos, conforme definido pela regulamentação da CVM, e suas cotas são distribuídas em mercado regulamentado, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes.

Movimentação do exercício/período

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	2.499
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundos de investimento imobiliários (FIs)	(211)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.288
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(553)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(20)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	174
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.890

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Imóveis em estoque/Propriedades para investimento/Adiantamento para aquisição de imóveis

a) Imóveis em estoque

Em 31 de dezembro de 2025, os imóveis estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão para impairment, quando estes forem inferiores aos valores de aquisição. A administração monitora a oscilação dos preços de venda estimados para mensuração e registro de provisões para impairment. Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo nao detinha investimento em imóveis em estoque.

Descrição dos empreendimentos	Valor em 31/12/2025	Valor em 31/12/2024
Corresponde a 12,8149% do empreendimento denominado Condomínio Reboucinhas, localizado na Avenida Rebouças, 2600 no 45º subdistrito, Pinheiros na Cidade e São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 23.546, do 10º Cartório de Registro de Imóveis. Ele é constituído de um prédio contendo subsolo, pavimento térreo, 1º e 2º pavimento e ático/cobertura, para um total de 8 unidades autônomas - apartamentos, vinculadas às respectivas frações ideias de terreno, dentre elas o apartamento duplex nº 04, além das demais áreas, equipamentos e coisas comuns condominiais.	-	3.034
	-	3.034

Movimentação do exercício

Saldo inicial		-
Aquisição de imóveis		2.250
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, custas de registros, etc)		34
Obrigações por aquisição de imóveis		750
Saldo em 31 de dezembro de 2024		3.034
Receitas de vendas de imóveis (*)		3.839
Custo dos imóveis vendidos		(2.785)
Recebimento por venda de imóveis em estoque		(2.137)
Valores a receber - venda de imóveis		(1.951)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		-

(*) Em 31 de outubro de 2025, o Fundo publicou Fato relevante informando que celebrou o Instrumento Particular de Distrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, pelo qual as Partes formalizaram o exercício da opção de compra pela Vendedora, mediante o pagamento do Preço da Opção de Compra, correspondente a R\$ 3.840, conforme valor de principal e compensações de créditos e débitos recíprocos entre as partes contratantes, o qual será pago da seguinte forma:

- a. R\$ 250 serão descontados do Preço da Opção em razão do crédito que a Vendedora atualmente possui;
- b. R\$ 45, serão pagos em moeda corrente nacional até o dia 05 de novembro de 2025;
- c. R\$ 1.781 serão pagos em moeda corrente nacional até o dia 28 de novembro de 2025; e
- d. R\$ 1.764 serão pagos em moeda corrente nacional até o dia 26 de dezembro de 2025.

b) Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos	Valor justo 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
Faria Lima - Conjuntos comerciais n.ºs 2.201 e 2.202, localizados no 22º andar do Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima, situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, CEP 01452-002, objeto das matrículas n.ºs 60.329 e 60.333 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	8.932	-
	8.932	-

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2024		-
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)		3.294
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		507
Obrigações por aquisição de imóveis		5.131
Saldo em 31 de dezembro de 2025		8.932

No Fato Relevante de 25 de novembro de 2024 divulgou que o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Com Condições Suspensivas e Outras Avenças ("Instrumento"), tendo por objeto a promessa de venda e compra de um imóvel localizado no município de São Paulo, estado de SP, com área total de 353,123 m² ("Imóvel"), pelo montante total de R\$ 3.000, a serem desembolsados da seguinte forma:

- (i) R\$ 1.500, a título de primeira parcela pagos em até 2 dias úteis contados da assinatura do instrumento
- (ii) R\$ 750 com vencimento em até 30 dias contados do pagamento da primeira parcela ou em 10 dias contados da data em que a Vendedora a comprovação do cancelamento da hipoteca, dentre esses eventos o que ocorrer por último;
- (iii) R\$ 500 com vencimento em 30 dias do vencimento da parcela referida em "ii" acima e, desde que as obras já estejam 85% concluídas, a ser comprovado mediante envio pela Vendedora, suspendendo-se o pagamento da parcela até que atingido o referido percentual, devendo a parcela ser paga, nesta hipótese, em 10 dias contados da data em que a Vendedora comprovar o avanço de obra acima mencionado; e
- (iv) R\$ 250, a ser pago pelo na data da entrega do Termo de Entrega de Chaves, observado acompanhado do comprovante de registro do cancelamento da hipoteca.

O Fundo firmou junto ao comprador o Instrumento Particular de Opção de Compra e Venda de Imóvel, Pagamento de Renda Mínima Garantida e Outras Avenças que estabelece que:

- (i) o Fundo outorga ao vendedor uma opção de compra, que poderá ser exercida desde que o vendedor esteja adimplente com as obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas no âmbito do Compromisso de Venda e Compra e do referido Instrumento. A Opção de Compra pode ser exercida a partir do 61º dia contado da assinatura do Instrumento e em até 365 dias contados desta data. O preço da Opção de Compra é equivalente definido conforme abaixo:

- entre o 61º dia e o 120º dia, contados da assinatura do Instrumento, mediante o pagamento à vista de R\$ 3.500;
- a partir do 121º dia até o 240º dia contado da assinatura do Instrumento, mediante o pagamento à vista de R\$ 3.750; e
- a partir do 241º dia até o 365º dia contado da assinatura do Instrumento, mediante o pagamento à vista de R\$ 4.000.

- (ii) O vendedor garante do Fundo uma Receita Mínima Garantida Mensal equivalente a R\$ 45 mil durante um período de até 365 dias contados da assinatura do instrumento.

- (1) Em 29 de setembro de 2025, o Fundo publicou Fato relevante informando que celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis com a Fundação Previdenciária IBM, visando a aquisição de participação de 40% na propriedade dos seguintes ativos imobiliários ("Imóveis"):

- i. Conjuntos comerciais n.ºs 2.201 e 2.202, localizados no 22º andar do Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima ("Condomínio"), situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, CEP 01452-002 ("Conjuntos Comerciais"), objeto das matrículas n.ºs 60.329 e 60.333 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- ii. Vagas de garagem n.ºs 240, 241 e 242, 243, 244 e 245, localizadas no Condomínio, objeto das matrículas n.ºs 58.571, 58.572, 58.573, 58.574, 58.575 e 58.576 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Vagas Vinculadas");
- iii. Vagas de garagem indeterminadas, objeto das matrículas n.ºs 60.338, 60.359, 60.360, 60.361, 60.362, 60.363, 60.364, 60.365, 60.366, 60.367, 60.368 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Vagas Indeterminadas").

O valor total da transação é de R\$ 21.017, sendo a participação do Fundo equivalente a R\$ 8.407, conforme proporção de aquisição pactuada (40%). O pagamento será realizado da seguinte forma:

- i. R\$ 2.527 em até 3 dias úteis da assinatura do Compromisso ("Primeira Parcela");
- ii. R\$ 5.880 em 4 parcelas semestrais, sendo (a) R\$ 840 com vencimento 06 (seis) meses após o pagamento da Primeira Parcela; (b) 1.680 com vencimento 12 (doze) meses após o pagamento da Primeira Parcela; (c) 840 com vencimento 18 (dezoito) meses após o pagamento da Primeira Parcela; e (d) 2.520 com vencimento 24 (vinte e quatro) meses após o pagamento da Primeira Parcela. As parcelas do Saldo serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, apurada desde a data de assinatura deste Compromisso até a data do efetivo pagamento de cada uma delas. Mediante o pagamento da última parcela do preço será outorgada a escritura dos Imóveis.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Avaliação a valor justo

Empreendimento	Método	31/12/2025			
		Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Faria Lima	(a)	0,00%	10 anos	10,50% a.a.	10,00% a.a.
(a) Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de dezembro de 2025, e aprovados pela Administração em fevereiro de 2026. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do imóvel (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.					

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressaltando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Binswanger Brazil (“os especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas..

c) Adiantamento para aquisição de imóveis

Descrição dos empreendimentos	Valor 31/12/2025	Valor 31/12/2024
Edf. Wall Street - 12º, 16º, 17º e 21º andares do condomínio "Edifício Wall Street", localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Nove de Julho, nº 5.109.	10.441	-
	10.441	-

(2) Em 1º de dezembro de 2025, foi firmado o instrumento de compra e venda de imóveis referentes aos andares 12º, 16º, 17º e 21º do condomínio "Edifício Wall Street", com suas respectivas vagas de garagem, além de duas unidades autônomas consistentes em duas vagas de garagem para estacionamento de veículos de tamanho de 12,5m² localizadas nos subsolos do Empreendimento. O preço total da aquisição é de R\$ 10.427, cujo pagamento será realizado da seguinte forma:
(i) R\$ 3.000 no ato da assinatura do contrato;
Saldo remanescente:
(ii) R\$ 2.000 no prazo de 60 dias após a assinatura do contrato;
(iii) R\$ 3.200 no prazo de 120 dias após a assinatura do contrato;
(iv) R\$ 2.227 no prazo de 180 dias após a assinatura do contrato;

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Adiantamento para aquisição de imóveis	3.015
Obrigações por aquisição de imóveis	7.426
Saldo em 31 de dezembro de 2025	10.441

7. Receita de aluguéis	31/12/2025	31/12/2024
	263	-
	263	-

As unidades de locações dos imóveis são facultades, pela qual o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 179 (2024 - R\$ 0).

8. Encargos, taxa de administração, gestão e taxa de performance

Taxa de administração e gestão	31/12/2025	31/12/2024
	(364)	(71)
	(364)	(71)

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"):

(a) pelos serviços prestados pela Administradora, será devido um percentual escalonado ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o patrimônio líquido total do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"). O percentual aplicado será definido de acordo com a tabela abaixo, observado, ainda, o valor mínimo mensal de R\$ 10, até o 12º mês de funcionamento do Fundo e, a partir do 13º mês de funcionamento do Fundo, o valor de R\$ 15, atualizados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"):

(b) caso o Fundo seja listado na B3 e suas Cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, será devido ao Administrador o montante equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano), caso o patrimônio do Fundo seja de até R\$ 1.200.000 ou 0,04% a.a. (quatro centésimos por cento ao ano) caso o patrimônio líquido supere o valor indicado acima, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

Base de Cálculo (Patrimônio)	Percentual
Até R\$ 400.000	0,16%
R\$ 400.000 até R\$ 800.000	0,15%
R\$ 800.000 até R\$ 1.000.000	0,14%
R\$ 1.000.000 até R\$ 1.200.000	0,13%
Acima de R\$ 1.200.000	0,12%

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão").

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} \times Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Taxa de Correção (Benchmark): Média aritmética do Yield do IMA-B 5, divulgado diariamente pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais em seu website, referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração, acrescida da variação mensal do IPCA, também divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora considerando a recomendação da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) 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 14º (décimo quarto) dias útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administração, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	4.475	103
Despesas operacionais não pagas	21	16
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	932	283
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.137)	(60)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(174)	211
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(507)	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	3.610	553
Retenção de rendimentos	(38)	-
Rendimentos declarados	3.572	553
Rendimentos (a distribuir)	(1.080)	(141)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício/período	141	-
Rendimentos líquidos pagos no período	2.633	412
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,85	0,19
% do resultado do exercício declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,95%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	38	-

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
30.987	3.100.500	21.474	2.147.362
30.987	3.100.500	21.474	2.147.362
	9,99		10,00

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10.2 Emissão de novas cotas

Na emissão de novas cotas, aos cotistas do Fundo que tiverem subscrito e integralizado suas cotas até a data estabelecida nos documentos da nova oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável. Caberá à deliberação pela assembleia especial de cotistas ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das cotas e da B3. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pela instituição escrituradora das cotas e/ou na B3, conforme o caso. Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais).

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 21.474 com valor unitário de R\$ 10,00, totalizando 2.147.362 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo encerrada em 25 de outubro de 2024.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram emitidas 953.138 novas cotas mediante aporte financeiro de R\$ 9.513.

10.3 Amortização de cotas

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 do regulamento. Anexo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo de 5 dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

10.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	496	106
	496	106

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 390 (2024 - R\$ 106).

10.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício/período	4.475	103
Patrimônio líquido inicial	20.918	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	9.513	21.474
Gastos com colocação de cotas	(390)	(106)
	9.123	21.368
	14,90%	0,48%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	364	1,66%	71	0,41%
Taxa de performance	108	0,49%	-	-
Outras despesas operacionais	37	0,17%	33	0,19%
	509	2,32%	104	0,60%
	21.926		17.215	

Patrimônio líquido médio do período

13. Tributação

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

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

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

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 8, 12 e 15.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

17. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de renda fixa	-	10.629	-	10.629
Cotas de fundo de investimento imobiliário	1.890	-	-	1.890
Certificados de recebíveis imobiliários	-	11.585	-	11.585
Propriedades para Investimento	-	-	8.932	8.932
Total do ativo	1.890	22.214	8.932	33.036

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de renda fixa	-	2.558	-	2.558
Cotas de fundo de investimento imobiliário	2.288	-	-	2.288
Certificados de recebíveis imobiliários	-	13.950	-	13.950
Total do ativo	5.322	16.508	-	21.830

18. Outras informações

18.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

18.6 Em 01 de agosto de 2025 foi publicado o Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 16 de julho de 2025 e encerrado em 31 de julho de 2025, com a deliberação da seguinte matéria: Aprovação da aquisição pela Classe, de parcela correspondente a 40% dos seguintes imóveis: (i) conjuntos n.ºs 2.201 e 2.202, do Condomínio do Edifício Avenida Brigadeiro Faria Lima, situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, CEP 01452-002 objeto das Matrícula n.ºs 60.329 e 60.333 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Conjuntos"); (ii) das vagas de garagem n.ºs 240, 241 e 242, 243, 244 e 245, objeto das matrículas n.ºs 58.571, 58.572, 58.573, 58.574, 58.575 e 58.576 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Vagas Vinculadas"); e (iii) das vagas de garagem indeterminadas objeto das matrículas n.ºs 60.338, 60.359, 60.360, 60.361, 60.362, 60.363, 60.364, 60.365, 60.366, 60.367, 60.368 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, devidamente descritos e caracterizados nas suas respectivas matrículas e cadastrados perante a Municipalidade de São Paulo – PMSP sob os contribuintes n.ºs 015.075.0254-0, 015.075.0253-2, 015.075.0370-9, 015.075.0547-7, 015.075.0548-5, 015.075.0549-3, 015.075.0550-7, 015.075.0551- 5, 015.075.0552-3, 015.075.0553-1, 015.075.0554-1, 015.075.0555-8, 015.075.0556-6 (sendo os Conjuntos, as Vagas Vinculadas e as Vagas Indeterminadas conjuntamente denominados "Imóveis"). Os Imóveis foram avaliados em R\$ 25.213.000,00 (vinte e cinco milhões, duzentos e treze mil reais), conforme laudo de avaliação publicado pela BINSWANGER BRAZIL, em 28 de agosto de 2024, e atualmente possuem como locatário empresa considerada parte relacionada da Administradora, em potencial situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

18.7 Em 08 de julho de 2024, a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, com o objetivo de adaptar o Regulamento do Fundo às disposições constantes da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa atualização normativa e da instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para TELLUS MULTIESTRATÉGIA – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA. O Regulamento foi consolidado para refletir tais alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral, tendo sido mantidas inalteradas a política de investimento, as regras de resgate e a estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Nos termos da Resolução nº 175, o Fundo passou a ser estruturado como classe única, contando com Regulamento e respectivo Anexo que dispõem sobre as regras aplicáveis, conforme documentos consolidados e anexos ao instrumento publicado, os quais entraram em vigor a partir do fechamento de 05 de julho de 2024.

19. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *