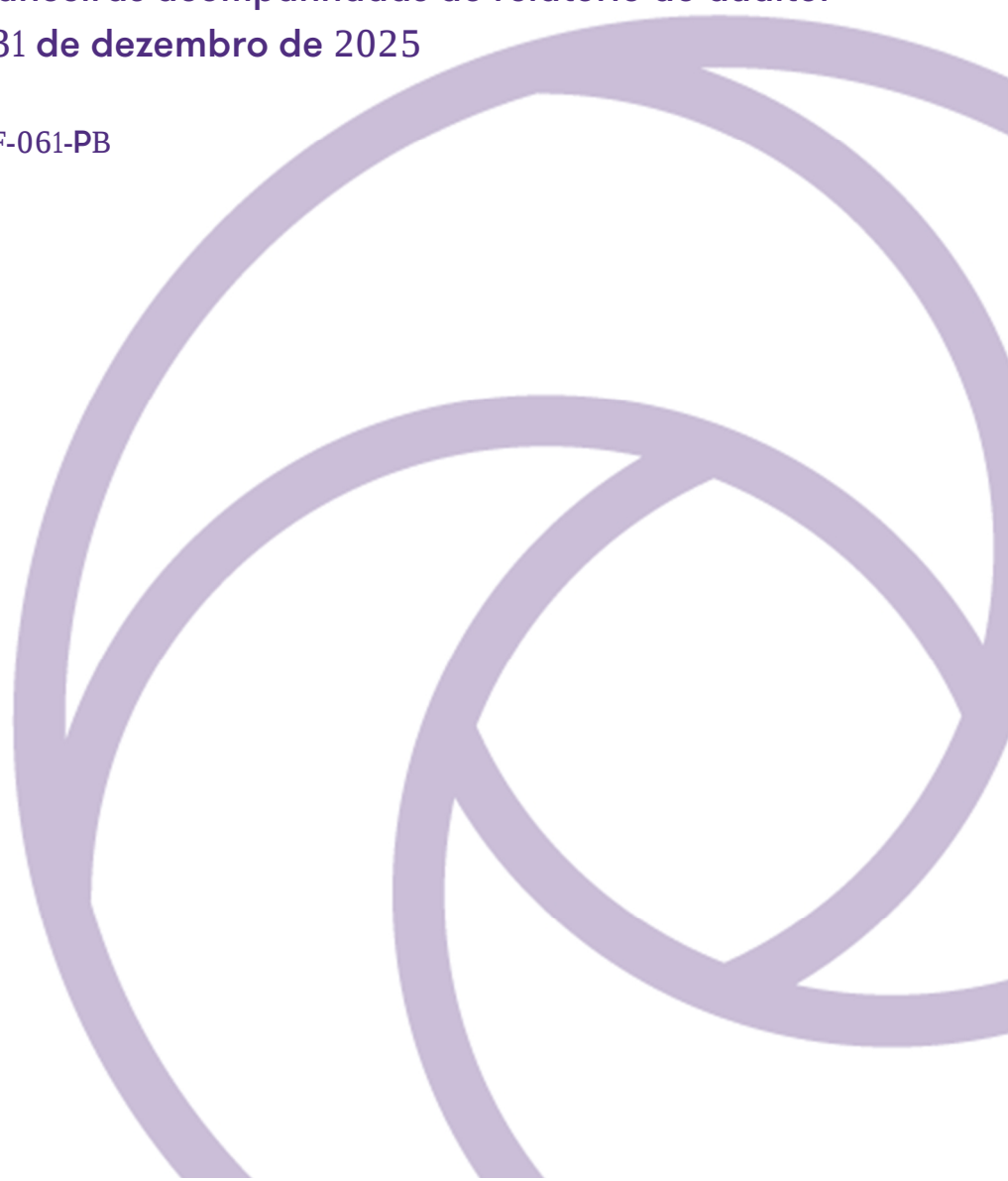


**Fundo de Investimento Imobiliário
Multiestratégia Santa Catarina – FII
Responsabilidade Limitada**
**(Anteriormente denominada Fundo de
Investimento Imobiliário Multiestratégia
Santa Catarina – FII)**
CNPJ nº 50.522.058/0001-73

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente em 31 de dezembro de 2025**

Ref.: Relatório nº 263PF-061-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP) -
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos cotistas e à administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada **Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII**)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe única do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada (Fundo), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as 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 do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Reemissão das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, esta informa que as demonstrações financeiras estão sendo reemitidas em decorrência da disponibilização, pela administração, das demonstrações financeiras da companhia investida Matroide Empreendimentos Imobiliários S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como a conclusão de nossos procedimentos de auditoria relacionados à esta investida. Dessa forma, as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, anteriormente emitidas pela administração e por nós auditadas, cujo relatório de auditoria foi emitido em 30 de março de 2026, com abstenção de opinião devido à impossibilidade de obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a referida companhia investida, estão sendo reemitidas, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Dessa forma, emitimos esse novo relatório de auditoria, sem modificação, sobre as citadas demonstrações financeiras, em substituição ao relatório anteriormente emitido.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que o assunto a seguir é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Investimentos de caráter imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 - De caráter imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos em ações da companhia de capital fechado Matroide Empreendimentos Imobiliários S.A. ("companhia investida"), avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R\$ 45.398 mil, o equivalente a 52,16% do seu Patrimônio Líquido, e em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), avaliadas ao valor justo no montante de R\$ 17.029 mil, o equivalente a 19,56% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como relevantes e, dessa forma, um principal assunto para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, dentre outros: **(i)** análise da conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da existência do investimento na companhia investida através do contrato social e procedimentos de circularização junto à companhia investida, e validação da custódia para a LCI; **(iii)** recálculo do valor dos investimentos em LCI com base em informações externas; **(iv)** revisão e validação dos cálculos realizados pela administração para determinar os montantes de equivalência patrimonial reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo; **(v)** obtenção das últimas demonstrações financeiras e do balancete da companhia investida na data-base do Fundo, para análise do cálculo de equivalência patrimonial e avaliação de possíveis assuntos significativos que pudessem impactar o Fundo; **(vi)** avaliação da suficiência dos procedimentos de auditoria realizados por outros auditores através da revisão dos papéis de trabalho; e **(vii)** análise das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração, registro e apresentação dos citados investimentos são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 à tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de julho de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII)
CNPJ: 50.522.058/0001-73

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	173	0,20%	924	1,11%
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5.1	25.459	29,25%	24.195	28,99%
De natureza imobiliária					
Letras de crédito imobiliário	5.2 (a)	17.029	19,56%	14.975	17,94%
Outros créditos		22	0,03%	186	0,22%
		42.683	49,04%	40.280	48,26%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	45.398	52,16%	43.946	52,65%
		45.398	52,16%	43.946	52,65%
Total do ativo		88.081	101,20%	84.226	100,92%
Passivo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	862	0,99%	583	0,70%
Provisões e contas a pagar		180	0,21%	182	0,22%
		1.042	1,20%	765	0,92%
Total do passivo		1.042	1,20%	765	0,92%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	74.340	85,41%	74.340	89,07%
Gastos com colocação de cotas	8.5	(100)	-0,11%	(100)	-0,12%
Lucros acumulados		12.799	14,70%	9.221	11,05%
Total do patrimônio líquido		87.039	100,00%	83.461	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		88.081	101,20%	84.226	100,92%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII)

CNPJ: 50.522.058/0001-73

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receita de letras de créditos imobiliários (LCIs)	5.2 (a)	2.054	2.557
Resultado com equivalência patrimonial	5.2 (b)	1.452	3.946
Resultado líquido de atividades imobiliárias		3.506	6.503
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		31	420
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		3.397	1.939
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(225)	(143)
		3.203	2.216
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(1.670)	(1.563)
Outras despesas operacionais	10	(85)	(100)
		(1.755)	(1.663)
Lucro líquido do exercício		4.954	7.056
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	74.340	74.340
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		66,64	94,92
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		1.170,82	1.122,69

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

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII)
CNPJ: 50.522.058/0001-73
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		74.340	-	2.742	77.082
Gastos com colocação de cotas		-	100	-	(100)
Lucro líquido do exercício		-	-	7.056	7.056
Rendimentos declarados	8.1	-	-	(577)	(577)
Em 31 de dezembro de 2024		74.340	(100)	9.221	83.461
Lucro líquido do exercício		-	-	4.954	4.954
Rendimentos declarados	7	-	-	(1.376)	(1.376)
Em 31 de dezembro de 2025		74.340	(100)	12.799	87.039

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

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII)
CNPJ: 50.522.058/0001-73
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		31	420
Aquisição de títulos de renda fixa		-	(36.811)
Resgate de títulos de renda fixa		2.133	14.555
Pagamento de taxa de administração		(1.661)	(1.558)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(96)	(68)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(61)	(187)
Caixa líquido das atividades operacionais		346	(23.649)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	-	(30.000)
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (a)	-	(15.182)
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (a)	-	58.671
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (a)	-	2.330
Caixa líquido das atividades de investimento		-	15.819
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.5	-	(100)
Rendimentos distribuídos	7	(1.097)	(129)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(1.097)	(229)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(751)	(8.059)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		924	8.983
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	173	924

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

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII)
CNPJ: 50.522.058/0001-73
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo é destinado a investidores qualificados, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de maio de 2023, com prazo de duração de seis anos, prorrogáveis por até uma vez, pelo período de dois anos, exclusivo critério dos Gestores independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, regido pelo regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo iniciou suas atividades em 30 de junho de 2023.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no Regulamento, por meio de investimento e, conforme o caso, desinvestimento em: (i) ações de sociedades registradas na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, nos termos da regulamentação aplicável; (ii) debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de emissão de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, nos termos da regulamentação aplicável; (iv) cotas de fundos de investimento em participação constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM 175; (v) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Resolução CVM 175; (vi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (vii) cotas de FII; (viii) CRT; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM 175; (x) letras hipotecárias; (xi) letras de crédito imobiliário; (xii) letras imobiliárias garantidas; (xiii) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de 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 emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas os FII, conforme Resolução CVM 175, e (xiv) imóveis comerciais ou residenciais para fins de incorporação imobiliária, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades ("Ativos-Alvo"), com maior concentração no Estado de Santa Catarina, bem como em Outros Ativos, observado o disposto no CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS do Regulamento do Fundo.

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.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

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 nº 175/22 e alterações posteriores.

Reemissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, estão sendo reemitidas pela Administração, em virtude da emissão das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 da companhia investida Matroide Empreendimentos Imobiliários S.A., onde foi apresentado relatório do auditor sem modificação, em 19 de julho de 2026.

A referida reemissão não alterou a posição patrimonial e financeira do Fundo e não gerou qualquer efeito no resultado, no patrimônio líquido e na demonstração do fluxo de caixa no exercício apresentado.

Em 24 de julho de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo (em substituição às demonstrações financeiras anteriormente aprovadas para emissão em 30 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 circulantes e não circulantes

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 acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Letras de crédito imobiliário

As Letras de crédito imobiliário 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 das Letras de crédito imobiliário é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Ações de companhias fechadas

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento "pró-rata dia", em fundação do prazo da operação e valor de vencimento.

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII)
CNPJ: 50.522.058/0001-73
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.8 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:

1) 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".

3.9 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. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que 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 volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perda 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 ativos mobiliários 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 ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRIs no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 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.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 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).

4.1.8 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII)
CNPJ: 50.522.058/0001-73
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 envolvem 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 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.7 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.

4.2.8 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

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
(b) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP
(c) Letras financeiras do tesouro (LFT)

31/12/2025	31/12/2024
3	924
170	-
25.459	24.195
25.632	25.119

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O objetivo da CLASSE é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como "Renda Fixa", as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados a variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, observado que a rentabilidade da CLASSE será impactada pelos custos e despesas da CLASSE e/ou das SUBCLASSES, inclusive taxa de administração, gestão e distribuição.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo da classe é proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(c) Está composto por Letras Financeiras do Tesouro ("LFT"), com vencimentos em 01 de março de 2027, 01 de março de 2029 e 01 de setembro de 2029 (2024 - 01 de março de 2027 e 01 de março de 2027).

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Letras de crédito imobiliário
(b) Ações de companhias fechadas

31/12/2025	31/12/2024
17.029	14.975
45.398	43.946
62.427	58.921

(a) Letras de crédito imobiliário - LCI

Letra de crédito imobiliário é um instrumento financeiro de Renda Fixa emitida por instituições financeiras e que possui como lastro créditos imobiliários. Sua negociação é dada no mercado secundário e regulamentada pela a Lei nº 10.931/2004 e a Circular do Banco Central nº 3.614/12, pode ser remunerada por taxa pré ou pós fixada.

Composição da carteira

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

31/12/2025							
Emissor	Ativo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor justo
Caixa Econômica Federal S.A.	24H01739747	20/08/2024	10/08/2026	96,50% do CDIE	2	11.801	11.801
Caixa Econômica Federal S.A.	24H01739750	20/08/2024	10/08/2026	96,50% do CDIE	1	1.178	1.178
Caixa Econômica Federal S.A.	24H01739752	20/08/2024	10/08/2026	96,50% do CDIE	1	1.178	1.178
Caixa Econômica Federal S.A.	24K01811978	18/11/2024	09/11/2026	95,00% do CDIE	2	2.851	2.298
Caixa Econômica Federal S.A.	24K01812160	18/11/2024	09/11/2026	94,00% do CDIE	2	636	574
						17.344	17.029
31/12/2024							
Emissor	Ativo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor justo
Caixa Econômica Federal S.A.	24H01739747	20/08/2024	10/08/2026	96,50% do CDIE	2	10.372	10.372
Caixa Econômica Federal S.A.	24H01739750	20/08/2024	10/08/2026	96,50% do CDIE	1	1.037	1.037
Caixa Econômica Federal S.A.	24H01739752	20/08/2024	10/08/2026	96,50% do CDIE	1	1.037	1.037
Caixa Econômica Federal S.A.	24K01811978	18/11/2024	09/11/2026	95,00% do CDIE	2	2.616	2.024
Caixa Econômica Federal S.A.	24K01812160	18/11/2024	09/11/2026	94,00% do CDIE	2	652	595
						15.713	14.975

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII)
CNPJ: 50.522.058/0001-73
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	58.237
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	15.182
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(58.671)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCIs)	2.557
Recolhimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(2.330)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	14.975
Rendimentos de letras de crédito imobiliários (LCIs)	2.054
Saldo em 31 de dezembro de 2025	17.029

(b) Ações de companhias fechadas

	31/12/2025	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Ações de companhias fechadas	Existência de controle	Quantidade de ações	
MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Sim	70.000.400	100,00%
			45.398
			45.398

	31/12/2024	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Ações de companhias fechadas	Existência de controle	Quantidade de ações	
MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Sim	70.000.400	100,00%
			43.946
			43.946

Em novembro de 2023, o Fundo adquiriu a SPE MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Companhia"), anteriormente denominada Shelf SF 690 Participações ("SHELF"). A Companhia tem como objeto social a administração e exploração de bens imóveis próprios, através da realização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de locação e de outros negócios envolvendo bens próprios, bem como a participação em outras sociedades, simples ou empresárias. O capital social da sociedade é de R\$ 10.000, dividido em 10.000.400 quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, todas de titularidade do Fundo. Em 11 de abril de 2024 foi deliberado o aumento do capital social da Companhia, através da ata de assembleia geral extraordinária da investida, passando o capital social a ser de R\$ 70.000, dividido em 70.000.400 (setenta milhões e quatrocentas) ações ordinárias nominativas, totalmente subscrito e parcialmente integralizado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a SPE foi avaliada pelo método de equivalência patrimonial, devido a influência significativa do Fundo sobre as suas decisões, utilizando-se como base os balanços patrimoniais das investidas, não auditados, relativo à data-base de 30 de novembro de 2025 e 2024, gerando um resultado positivo de R\$ 1.452 (2024 - R\$ 3.946) referente a equivalência patrimonial.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.000
Aquisição de ações de companhias fechadas	30.000
Resultado com equivalência patrimonial	3.946
Saldo em 31 de dezembro de 2024	43.946
Resultado com equivalência patrimonial	1.452
Saldo em 31 de dezembro de 2025	45.398

6 Encargos taxa de administração, gestão e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	1.670	1.563
	1.670	1.563

A Taxa Global é equivalente a um percentual de (a) 1,80% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, calculado (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 Global") que engloba os serviços de administração, controladoria, custódia e gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, observado o valor mínimo mensal para a Administradora de R\$ 10, nos primeiros 6 meses de funcionamento da Classe e R\$ 20 a partir do 7º mês de funcionamento da Classe, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA; e (b) 0,05% ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou balcão, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, sujeito, contudo a um mínimo de R\$ 5, contada da data de início de funcionamento da Classe e a ser corrigido anualmente pela variação IPCA-IBGE, correspondente aos serviços de escrituração das cotas da Classe.

À Taxa Global da classe pode ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1% ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Além da remuneração que lhe é devida, os Gestores farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir do primeiro dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 15º dia do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pela Classe aos Gestores. A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula descrita no Regulamento. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. A Taxa de Performance será paga na proporção de 50% para cada um dos Gestores.

7 Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, poderá ser divulgada ao mercado a distribuição de resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos de investimento imobiliário, a critério dos Gestores, de comum acordo com a Administradora, até o 12º Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência"), o qual poderá ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º Dia Útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na data da distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos, serão, a critério dos Gestores, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos do Anexo do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	4.954	7.056
Receitas com letras de créditos imobiliários	(2.054)	(2.557)
Resultado com equivalência patrimonial	(1.452)	(3.946)
Despesas operacionais não pagas	-	24
Lucro base caixa - art. 1, p.º, da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	1.448	577
Retenção de 5% dos rendimentos	(72)	-
Rendimentos declarados	1.376	577
Rendimentos (a distribuir)	(862)	(583)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	583	135
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	1.097	129
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	14,76	1,74
% do resultado período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,03%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	72	-

8 Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de investimentos subscritas	R\$ 74.340	Quantidade 74.340
Cotas de investimentos integralizadas	74.340	R\$ 74.340
Valor por cota (valor expresso em reais)	1.000,00	1.000,00

8.2 Emissão de novas cotas

O Administrador, com vistas à constituição da Classe, emitiu para oferta pública, o total de até 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor de R\$ 1 cada, sem considerar a taxa de distribuição primária, no montante total de até R\$ 200.000, em série única ("Cotas da Primeira Emissão" ou "Primeira Emissão").

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação da Administradora, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve emissão de novas cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII)
CNPJ: 50.522.058/0001-73
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções dos Gestores. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

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

8.4 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Outros Ativos. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 0,50% do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

8.5 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	100	100
	<u>100</u>	<u>100</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2024 - R\$ 100) e o seu saldo totaliza R\$100 (2024 - R\$100), o qual está registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	4.954	7.056
Patrimônio líquido inicial	83.461	77.082
Adições/deduções		
Gastos com colocação de cotas	-	(100)
	-	(100)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	<u>5,94%</u>	<u>9,17%</u>

(*) 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.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.670	1,97%	1.563	1,84%
Outras despesas operacionais	85	0,10%	100	0,12%
	<u>1.755</u>	<u>2,07%</u>	<u>1.663</u>	<u>1,96%</u>
		<u>84.945</u>		<u>79.190</u>

Patrimônio líquido médio do exercício

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6, 10 e 13.

15. 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 adiante 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	-	173	-	173
Letras financeiras do tesouro (LFT)	-	25.459	-	25.459
Letras de crédito imobiliário	-	17.029	-	17.029
Ações de companhias fechadas	-	-	45.398	45.398
Total do ativo	-	<u>42.661</u>	<u>45.398</u>	<u>88.059</u>
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	-	924	-	924
Letras financeiras do tesouro (LFT)	-	24.195	-	24.195
Letras de crédito imobiliário	-	14.975	-	14.975
Ações de companhias fechadas	-	-	43.946	43.946
Total do ativo	-	<u>40.094</u>	<u>43.946</u>	<u>84.040</u>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Letra financeira do tesouro (LFT) e no valor justo das Letras de crédito imobiliário e nas Ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII)
CNPJ: 50.522.058/0001-73
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

16. Outras informações
- 16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton 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.
- 16.2 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.
- 16.3 Em 16 de junho de 2025, através do Ato do Administrador, a Administradora adaptou o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as seguintes premissas: 1. A constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passou a ser "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única foi denominada "CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA". 2. A instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA" do Anexo I do Novo Regulamento. O Regulamento passou a vigorar com essa deliberação no fechamento do dia 16 de junho de 2025.
17. 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.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-66

* * *