



Tellus Residencial II e Participações S.A.

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



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Diretores e Acionistas
Tellus Residencial II e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Tellus Residencial II e Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 Empresa em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Outros assuntos - Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 7 de maio de 2025, sem ressalvas.



Tellus Residencial II e Participações S.A.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 a Empresa 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 a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.



Tellus Residencial II e Participações S.A.

- 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 Empresa. 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 Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 6 de abril de 2026


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

DocuSigned by
Daniel Naves Marteletto
Assinado por DANIEL NAVES MARTELETTO/06080872602
CPF: 06080872602
Data/hora da Assinatura: 06 de abril de 2026 | 17:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: PricewaterhouseCoopers
C: BR
Email: AC CertSign RFB 05
B65C2D581A4C4D1

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC 1MG105346/O-2

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	2025	2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	35	1
Títulos e valores mobiliários	5	1.079	813
Outros ativos		52	33
Total do ativo circulante		1.166	847
Não circulante			
Investimentos	6	41.238	27.217
Total do ativo não circulante		41.238	27.217
Total do ativo		42.404	28.064
Passivo			
Circulante			
Obrigações sociais e fiscais		2	1
Dividendos a pagar	7.2	5	5
Total do passivo circulante		7	6
Patrimônio líquido			
Capital social	7.1	79.501	79.501
(-) Capital a integralizar	7.1	(36.349)	(51.458)
Reserva legal	7.2	-	1
Reserva de lucros	7.2	-	14
Prejuízos acumulados		(755)	-
Total do patrimônio líquido		42.397	28.058
Total do passivo e patrimônio líquido		42.404	28.064

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	2025	2024
(Despesas) receitas operacionais			
Gerais e administrativas	8	(83)	(84)
Despesas tributárias		(11)	(14)
Equivalência patrimonial	6	(788)	(48)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e do imposto de renda e da contribuição social		(882)	(146)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	9	120	189
Despesas financeiras		(2)	(1)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(764)	42
Imposto de renda e contribuição social		(6)	(22)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício/período		(770)	20
Lucro líquido (prejuízo) diluído por ações - em reais		(0,009685)	0,000252

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
Lucro líquido (prejuízo) do exercício/período	(770)	20
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do período	(770)	20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social					
	Capital subscrito	Capital a integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Constituição da Companhia em 08 de abril de 2024	1	-	-	-	-	1
Aumento de capital	79.500	(51.458)	-	-	-	28.042
Lucro líquido do período	-	-	-	-	20	20
Destinação do resultado:						
Reserva legal	-	-	1	-	(1)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(5)	(5)
Reserva de lucros	-	-	-	14	(14)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	79.501	(51.458)	1	14	-	28.058
Integralização de capital	-	15.109	-	-	-	15.109
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(770)	(770)
Destinação do resultado:						
Compensação da reserva legal	-	-	(1)	-	1	-
Compensação da reserva de lucros	-	-	-	(14)	14	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	79.501	(36.349)	-	-	(755)	42.397

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(764)	42
Rendimentos das aplicações financeiras	(120)	(189)
Resultado de equivalência patrimonial	788	48
(Aumento/diminuição) de ativos e passivos operacionais:		
Outros ativos	(19)	(33)
Obrigações sociais e fiscais	(1)	1
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6)	(21)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(122)	(152)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aporte de capital e aquisição de participação em investidas	(14.809)	(27.265)
Aplicação/resgate, líquidos dos títulos e valores mobiliários	(144)	(624)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(14.953)	(27.889)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	15.109	28.042
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	15.109	28.042
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	34	1
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	35	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

A Companhia, foi constituída em 08 de abril de 2024, sob a denominação de Tellus Residencial II e Participações Ltda., e teve sua transformação em Sociedade por ações em 23 de maio de 2024 com a denominação de Tellus Residencial II e Participações S.A. ("Companhia"). A Companhia tem sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179 - 10º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, São Paulo - SP e tem como atividade principal (a) a execução, por si ou através de sociedade subsidiária, mediante incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários, a serem desenvolvidos sob o regime de incorporação Imobiliária (b) a participação em outras sociedades, simples ou empresárias, como sócia ou acionista; e (c) compra e venda de imóveis por conta própria.

2. Principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Diretoria afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 6 de abril de 2026.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira. Todas as informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando disposto ao contrário.

2.3. Apuração do resultado

As despesas são apresentadas de acordo com o objeto social específico da Companhia, seguindo o regime de competência.

2.4. Caixa equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras.

Para que uma aplicação financeira de curto prazo seja qualificada como equivalente de caixa, ele precisa ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição. Em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado".

2.5. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

ii) Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros, credores compromissados de imóveis e contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

2.6. Mensuração do valor justo

Valor justo é o montante pelo qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes independentes com conhecimento do negócio e interesse em realizá-lo, em uma transação em que não há favorecidos.

A Companhia usa a seguinte hierarquia para estimar o valor justo de ativo:

- (a) A melhor evidência do valor justo é o preço cotado para ativo idêntico (ou ativo similar) em mercado ativo.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Mensuração do valor justo--Continuação

- (b) Quando os preços cotados estão indisponíveis, utiliza-se o preço de contrato de venda fechado ou transação recente para ativo idêntico (ou ativo similar) em transação em bases usuais de mercado entre partes conhecedoras e interessadas.

Outras técnicas para estimar qual seria o preço da transação na data da avaliação na troca entre partes não relacionadas, motivadas por considerações normais de negócios.

2.7. Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado, sendo a valor são reconhecidas no resultado.

2.8. Investimentos em coligadas

Investimentos em controladas em conjunto - joint venture

Joint venture é um tipo de acordo conjunto por meio do qual as partes que tenham controle conjunto sobre o acordo e têm direitos aos ativos líquidos da *joint venture*. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de um controle, existente apenas quando decisões sobre as atividades pertinentes exigirem o consentimento unânime das partes que estiverem compartilhando o controle. Os investimentos da Companhia na joint venture são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial. As demonstrações financeiras das *joint ventures* são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.8. Investimentos em coligadas--Continuação

Investimentos em controladas em conjunto - joint venture--Continuação

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia na *joint venture*. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na *joint venture* sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Diretoria calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da *joint venture* e o valor contábil e reconhece a perda na demonstração do resultado. Ao perder influência significativa sobre o controle conjunto sobre a *joint venture*, a Companhia mensura e reconhece qualquer investimento retido ao valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da *joint venture*, no momento da perda de influência significativa, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação serão reconhecidos no resultado.

2.9. Passivo circulante e não circulante

Compostos pelas obrigações fiscais, comerciais e societárias, registradas pelos valores conhecidos e/ou calculáveis acrescidos dos encargos financeiros, quando aplicáveis e ajustados a valor presente pela taxa efetiva de juros.

2.10. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime de tributação do Lucro Real no qual o imposto de renda e a contribuição social do exercício são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

As suas controladoras optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, cuja base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social; por esse motivo, a Companhia contabiliza apenas o imposto de renda e a contribuição social correntes com recolhimento diferido sobre as diferenças temporárias provenientes das receitas, incluindo a respectiva parcela de PIS ("Programa de Integração Social") e COFINS ("Contribuição para Financiamento da Seguridade Social").

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.10. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Quanto ao PIS e COFINS, a base de cálculo é o total das receitas da pessoa jurídica, sem deduções em relação a custos, despesas e encargos. Nesse regime, as alíquotas da Contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras exige que a Diretoria faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

a) Mensuração do valor justo

Os valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

4. Caixa e equivalente de caixa

	2025	2024
Caixa e bancos	35	1
	35	1

5. Títulos e valores mobiliários

	2025	2024
Itaú - Soberano DI LP	1.079	813
	1.079	813

A aplicação financeira Itaú Soberano DI LP é composto por investimento em fundo de renda fixa referenciado DI, o qual investe substancialmente em títulos públicos pós-fixados e operações compromissadas (LFT). Os recursos tiveram rendimento de 14,22% em 2025 (10,78% em 2024).

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

6. Investimento

a) Composição do investimento

	2025	2024
Libna Empreendimentos e Participações Ltda.	7.430	5.151
M.A.R. Creta Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	8.077	6.057
TLR7 Empreendimentos e Participações Ltda.	25.606	15.884
	41.113	27.092
Ágio por mais-valia - Libna (a)	125	125
	41.238	27.217

(a) Valor pago pela compra da participação societária das controladas. O ágio está fundamentado na mais-valia do imóvel com base em avaliação realizada por especialistas, o qual será baixado quando da realização da venda do ativo.

b) Posição patrimonial das investidas

	Participação	Participação	Ativo	Ativo	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Resultado do exercício
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
LIBNA	50%	50%	63.937	60.651	14.859	10.302	(443)	(38)
M.A.R. Creta	10%	10%	182.540	80.552	88.270	55.788	(4.325)	8
TLR7	85%	85%	43.040	33.226	30.125	18.687	(157)	(75)

b.1) Principais informações financeiras das controladas em conjunto:

	Receita líquida	Receita líquida	Lucro bruto	Lucro bruto	LAIR	LAIR	Capital circulante líquido	Capital circulante líquido
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
LIBNA	-	-	-	-	(433)	33	(212)	(1.978)
M.A.R. Creta	-	-	-	-	(4.137)	8	82.756	53.060
TLR7	-	-	-	-	(132)	(75)	34.884	24.487

c) Movimentação dos investimentos

	2025	2024
Saldo inicial	27.217	-
Compra de participação societária	-	1.535
Ágio na compra de participação societária	-	125
Aumento de capital nas investidas	14.809	25.605
Equivalência patrimonial	(788)	(48)
Saldo em 31 de dezembro	41.238	27.217

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

7. Patrimônio líquido

7.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o capital social subscrito é de R\$79.501 representado por 10.000 Ações Ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, 1 ação Preferencial Classe A e 7.840 Ações Preferencias Classe B. Totalmente subscritas com saldo a integralizar de R\$ 36.349 em 2025 (R\$ 51.458 em 2024). Distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

Acionista	2025 / 2024			Capital social
	Ações Ordinárias	Ações Preferenciais Classe A	Ações Preferenciais Classe B	
Tellus Alpha Participações Ltda.	10.000	1	-	1.101
Speciali FII	-	-	497	4.970
Speciali II FII	-	-	3.003	30.030
LRA Consultoria Empreend. e Part. Ltda	-	-	125	1.250
SW1 Investimentos e Participações Ltda.	-	-	200	2.000
Riza Domus FII	-	-	1.275	12.750
Tellus Desenvolvimento Residencial FII	-	-	180	1.800
Cia de Participações Aliança da Bahia	-	-	1.000	10.000
SEMP Amazonas S.A.	-	-	1.000	10.000
Outras pessoas físicas	-	-	560	5.600
	10.000	1	7.840	79.501

Os titulares de Ações Preferenciais Classe A terão direito ao recebimento de dividendo fixo e não cumulativo, que será pago da seguinte maneira (“Dividendos Prioritários Classe A”):

- (i) 20% (vinte por cento) do resultado líquido que exceder os valores integralizados na Companhia acrescidos de (a) correção monetária pela variação acumulada do IPCA; e (b) taxa de 8% (oito por cento) ao ano, pro rata temporis; ou
- (ii) Nos exercícios fiscais em que a fórmula acima não for aplicável, R\$1,00 (um real).

As Ações Preferenciais Classe B serão resgatáveis, compulsoriamente pela Companhia, mediante verificação de alguma das condições abaixo:

- (a) Caso não ocorra o lançamento dos Empreendimentos em até 36 (trinta e seis) meses a contar da data de assinatura do Acordo, em razão de não-obtenção das licenças e/ou autorizações das autoridades governamentais necessárias à execução dos Empreendimentos; ou
- (b) Conclusão da totalidade dos Empreendimentos previstos no Plano de Negócios.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

7. Patrimônio líquido--Continuação

7.1. Capital social--Continuação

Parágrafo 1º. O pagamento pelo resgate de Ações Preferenciais Classe B, na hipótese prevista no item “i” do Artigo 8º acima, será realizado com os recursos advindos da venda dos terrenos correspondentes a cada Empreendimento, nas mesmas condições do recebimento do preço de venda dos terrenos, após a dedução de eventuais custos e despesas relacionados à venda de tais terrenos.

Parágrafo 2º. Os titulares de Ações Preferenciais Classe B possuem direito ao recebimento de dividendo fixo e não cumulativo, que será pago da seguinte maneira:

- (a) 100% do resultado líquido apurado pela Companhia com a conclusão de cada Empreendimento deduzidos os dividendos correspondentes às Ações Preferenciais Classe A, conforme aplicável; ou

Nos exercícios fiscais em que não ocorrer a conclusão de qualquer Empreendimento, R\$1,00 (um real).

7.2. Destinação do resultado

A Companhia deverá distribuir anualmente o lucro líquido ajustado na seguinte forma:

- (a) 5% para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% do capital social, sendo que a Companhia poderá optar por não constituir a reserva legal no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital descritas no artigo 182, §1º da Lei nº 6.404/76, exceder 30% do capital social;
- (b) 25% do saldo restante, após a alocação definida no item “a” acima, será distribuído aos acionistas como dividendo obrigatório; e
- (c) O saldo restante, após as distribuições descritas nos itens “a” e “b” acima, poderá ser, integral ou parcialmente distribuído aos acionistas ou destinado a reserva de lucros.

	2025	2024
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(770)	20
Constituição de reserva legal 5%	-	(1)
	(770)	19
Dividendos propostos - 25%	-	(5)
Subtotal dividendos	-	14
Constituição reserva de lucros	-	14

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

8. Despesas gerais e administrativas

	2025	2024
Honorários advocatícios	(3)	(69)
Serviços de terceiros	(80)	(15)
	(83)	(84)

9. Receita financeira

	2025	2024
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(120)	(189)
	(120)	(189)

10. Partes relacionadas

O contrato social da Companhia não prevê remuneração para a sua diretoria e nem para os membros do conselho de administração.

11. Instrumentos financeiros

Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade do principal risco ao qual seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados pela de taxa de juro (DI). Com base no relatório FOCUS, foi extraída a projeção do DI para o ano de 2025 e 2024 e este definido como o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos.

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%	
CDI ou Selic	6,38%	9,56%	12,75%	15,94%	19,13%	
Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 2025	Cenário desfavorável		Cenário provável	Cenário favorável	
		Variação 25%	Variação 50%		Variação 25%	Variação 50%
CDI ou Selic	1.079	69	103	138	172	206

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%	
CDI ou Selic	7,50%	11,25%	15,00%	18,75%	22,50%	
Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 2024	Cenário desfavorável		Cenário provável	Cenário favorável	
		Variação 25%	Variação 50%		Variação 25%	Variação 50%
CDI ou Selic	813	61	91	122	152	183

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

11. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade--Continuação

Saldos do balanço Consolidado	Saldo em 31/12/2025	CDI ou Selic	Sem indexador
<u>Ativos</u>			
Caixas e bancos	35	-	35
Aplicações financeiras	1.079	1.079	-
Total dos ativos com riscos financeiros		1.079	35
<u>Passivos</u>			
Dividendos a pagar	(5)	-	(5)
Total dos passivos com riscos financeiros		-	(5)
Ativos e passivos líquidos		1.079	30

Saldos do balanço Consolidado	Saldo em 31/12/2024	CDI ou Selic	Sem indexador
<u>Ativos</u>			
Caixas e bancos	1	-	1
Aplicações financeiras	813	813	-
Total dos ativos com riscos financeiros		813	1
<u>Passivos</u>			
Dividendos a pagar	(5)	-	(5)
Total dos passivos com riscos financeiros		-	(5)
Ativos e passivos líquidos		813	(4)

Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros, não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024, assim como não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

11. Instrumentos financeiros--Continuação

Determinação valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

Categoria dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2025 e 2024, são classificados a valor justos e passivos financeiros.

Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do patrimônio.

Tellus Residencial II e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

11. Instrumentos financeiros--Continuação

Determinação valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

Gestão de risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

12. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Companhia não é parte integrante em nenhum processo judicial, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 2025 e 2024. Adicionalmente não existem processos com perdas possíveis a serem divulgados nessas demonstrações financeiras, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

13. Partes relacionadas

O estatuto da Companhia não prevê remuneração para a sua diretoria e nem para os membros do conselho de administração. Não existem saldos em aberto.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 6AA6A930-9364-4D0C-A292-002AD25FB9B4
 Assunto: Complete com o Docusign: TELLUSRESIDENCIAL2EPARTICIPA25.DEZ.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 23
 Assinar páginas: 2
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído
 Remetente do envelope:
 Katiele Ferreira
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
 katiele.ferreira@pwc.com
 Endereço IP: 134.238.159.50

Rastreamento de registros

Status: Original 06 de abril de 2026 17:34	Portador: Katiele Ferreira katiele.ferreira@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 06 de abril de 2026 17:53	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário

Daniel Naves Marteletto
 daniel.marteletto@pwc.com
 PwC BR
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital
Detalhes do provedor de assinatura:
 Tipo de assinatura: ICP-Brasil
 Emissor: AC Certisign RFB G5
 Assunto: CN=DANIEL NAVES MARTELETTO:06260972660

Assinatura

Signed by:

 B85C2D581A8C4CD...
 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 134.238.160.201
 Política de certificado:
 [1]Certificate Policy:
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6
 [1,1]Policy Qualifier Info:
 Policy Qualifier Id=CPS
 Qualifier:
http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf

Registro de hora e data

Enviado: 06 de abril de 2026 | 17:35
 Visualizado: 06 de abril de 2026 | 17:49
 Assinado: 06 de abril de 2026 | 17:53

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Katiele Ferreira katiele.ferreira@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 06 de abril de 2026 17:53 Visualizado: 06 de abril de 2026 17:53 Assinado: 06 de abril de 2026 17:53
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	06 de abril de 2026 17:35
Entrega certificada	Segurança verificada	06 de abril de 2026 17:49
Assinatura concluída	Segurança verificada	06 de abril de 2026 17:53
Concluído	Segurança verificada	06 de abril de 2026 17:53

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------