

Classe Única de
Cotas do Clave
Índices de Preços
Fundo de
Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

(CNPJ: 49.005.348/0001-60)

(Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)

(Gestor: BTG Pactual Asset Management S.A DTVM.)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

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

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

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administração e Gestora da

Classe Única de Cotas do Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 93,67% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo que não são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em base amostral, com base em indexadores disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe auditada no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

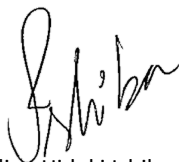
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 4 de setembro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 49.005.348/0001-60****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações em operações compromissadas - CRI	5.1 (a)	-	0,00%	17.599	4,18%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (b)	29.686	7,09%	37.869	9,00%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	391.984	93,67%	341.286	81,08%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	3.052	0,73%	29.329	6,97%
Outros créditos		18	0,00%	38	0,01%
Total do ativo		424.740	101,49%	426.121	101,23%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	5.738	1,37%	4.781	1,14%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,00%	4	0,00%
Provisões e contas a pagar		507	0,12%	393	0,09%
Total do passivo		6.249	1,49%	5.178	1,23%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	449.986	107,53%	449.986	106,90%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(16.412)	-3,92%	(16.412)	-3,90%
Prejuízos acumulados		(15.083)	-3,60%	(12.631)	-3,00%
Total do patrimônio líquido		418.491	100,00%	420.943	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		424.740	101,49%	426.121	101,23%

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

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 49.005.348/0001-60****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	52.407	50.109
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	2.252	2.054
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(7.297)	(3.008)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	2.078	4.351
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(406)	737
Resultado líquido de atividades imobiliárias		49.034	54.243
Outros ativos financeiros			
Receitas com compromissadas - CRI		2.663	204
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.856	2.753
Ajuste a mercado de letras financeiras do tesouro		-	(1)
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		-	275
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(877)	(617)
		5.642	2.614
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	10	(252)	(192)
Taxa de administração	6 e 10	(4.176)	(4.129)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(81)	(40)
Outras despesas operacionais	10	(195)	(178)
		(4.704)	(4.539)
Lucro líquido do exercício		49.972	52.318
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	4.346.763	4.346.763
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		11,50	12,04
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		96,28	96,84

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

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
30 de junho de 2024		449.986	(15.969)	(11.311)	422.706
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(443)	-	(443)
Lucro líquido do exercício		-	-	52.318	52.318
Rendimentos apropriados	7	-	-	(53.638)	(53.638)
30 de junho de 2025		449.986	(16.412)	(12.631)	420.943
Lucro líquido do exercício		-	-	49.972	49.972
Rendimentos apropriados	7	-	-	(52.424)	(52.424)
Em 30 de junho de 2026		449.986	(16.412)	(15.083)	418.491

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

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 49.005.348/0001-60****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		3.856	2.753
Rendimento de letras financeiras do tesouro (LFT)		-	275
Rendimento de operações compromissadas		2.663	204
Pagamento de taxa de administração		(4.175)	(4.149)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		-	(40)
Outros pagamentos operacionais		(404)	(348)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(868)	(630)
Caixa líquido das atividades operacionais		1.072	(1.935)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	212.742	323.419
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(336.487)	(380.450)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	47.166	50.279
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	73.243	91.577
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	25.871	7.448
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	2.078	4.351
Caixa líquido das atividades de investimento		24.613	96.624
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	-	(443)
Rendimentos distribuídos	7	(51.467)	(53.204)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(51.467)	(53.647)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(25.782)	41.042
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		55.468	14.426
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	29.686	55.468

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

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 49.005.348/0001-60

(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 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe é administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 29 de dezembro de 2022, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 31 de julho de 2023.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da aplicação em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e, (ii) adicionalmente, nos seguintes ativos: (a) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (e) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (f) debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Debêntures e Outros Títulos Imobiliários"); (g) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (em conjunto, "Ativos Alvo").

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 a Classe estão detalhados na Nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 desde setembro de 2023. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

CLIN11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	89,12	95,94
Agosto	89,04	97,01
Setembro	87,83	95,00
Outubro	87,17	93,49
Novembro	85,70	88,23
Dezembro	88,00	81,05
Janeiro	92,45	76,70
Fevereiro	91,88	84,36
Março	90,49	88,76
Abril	93,90	88,97
Maió	91,80	91,60
Junho	92,61	92,99

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.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 4 de setembro 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 período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe 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 pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, 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 a Classe 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 da Classe. 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 da Classe. 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 conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 49.005.348/0001-60

(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 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe 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 da Classe, estão descritas a seguir:

l) 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".

3.8 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 da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

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

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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, 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 intervem 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 da Classe, 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 da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira da Classe, 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 da Classe decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. a Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a Classe 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 pela Classe, 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 da Classe, 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 da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

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

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe 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.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe 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 da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe 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 a Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe 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.

a Classe 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.

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 49.005.348/0001-60

(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 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.4 Riscos jurídicos

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

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, 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 da Classe, 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 da Classe.

4.2.6 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 da Classe.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe 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) Aplicações em operações compromissadas - CRI

(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF

30/06/2026	30/06/2025
-	17.599
29.686	37.869
29.686	55.468

(a) Está composto por operações compromissadas vinculadas à certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") com recompra em 25/07/2025, no montante de R\$ 17.599.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, 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). A rentabilidade do fundo é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas e títulos públicos.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

30/06/2026	30/06/2025
391.984	341.286
3.052	29.329
395.036	370.615

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

30/06/2026										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	26E4773356	(8)	-	598 / 1	28/05/2026	07/05/2031	IPCA+8,33%	40.000	64.694	39.608
Opea Securitizadora S.A.	23J1829727	(5)	-	212 / 1	25/10/2023	10/03/2032	IPCA+7,0%	46.000	30.942	28.791
Canal Companhia de Securitização	24E2276393	(7)	-	107 / 1	29/05/2024	19/11/2031	IPCA+9,5%	32.716	28.530	26.987
Opea Securitizadora S.A.	26C5379732	(7)	-	593 / 1	26/03/2026	22/03/2041	IPCA+9,26%	26.500	27.106	26.357
Opea Securitizadora S.A.	25G5835158	(6)	-	457 / 2	30/07/2025	22/08/2030	IPCA+9,03%	24.679	22.178	22.002
Opea Securitizadora S.A.	25B2979856	(3)	-	387 / 2	20/02/2025	06/03/2035	IPCA+12,85%	30.000	22.101	21.554
Riza Securitizadora S.A.	21I0931497	(4)	-	4 / 329	30/09/2021	15/09/2031	IPCA+5,91930%	23.945	23.165	21.058
Opea Securitizadora S.A.	25K3753716	(5)	-	499 / 1	26/11/2025	25/11/2037	IPCA+8,76%	21.376	21.917	20.920
Opea Securitizadora S.A.	23J1450658	(7)	-	243 / 2	11/10/2023	14/10/2038	IPCA+11,3%	22.000	23.489	20.704
Riza Securitizadora S.A.	25L0014618	(5)	-	297 / 1	15/12/2025	16/11/2033	IPCA+8,21740%	21.450	21.469	20.256
Opea Securitizadora S.A.	21I0666509	(4)	-	1 / 422	15/12/2021	17/12/2031	IPCA+6,5%	25.048.090	21.291	19.165
Opea Securitizadora S.A.	23L1605236	(5)	-	267 / 1	28/12/2023	15/09/2034	IPCA+10,07%	46.298.727	15.708	15.365
Opea Securitizadora S.A.	26E4435499	(8)	-	609 / 1	26/05/2026	21/12/2027	100,00% DI+1,15%	14.965	15.283	15.181
Opea Securitizadora S.A.	23L2510336	(7)	-	179 / 1	21/12/2023	24/12/2038	IPCA+11,5%	14.000	13.457	11.985
Opea Securitizadora S.A.	22G0859034	(6) e (7)	-	17 / 1	22/07/2022	16/07/2029	IPCA+8,27%	18.945	12.091	11.501
Opea Securitizadora S.A.	23L1537715	(7)	-	233 / 1	08/12/2023	26/12/2033	IPCA+7,89%	12.267	11.363	10.548
Kanastra Securitizadora S.A.	24F0002202	(5)	A (S&P) / AA- (Moody's)	2 / 2	25/06/2024	07/06/2032	14,56% a.a.	18.275	9.317	8.901
Opea Securitizadora S.A.	24K1682331	(6)	-	349 / 1	15/11/2024	18/11/2030	IPCA+9,94%	13.000	8.908	8.690
Riza Securitizadora S.A.	17I0142635	(7)	-	4 / 12	15/09/2017	05/09/2027	IPCA+6,0%	2.858	5.800	5.709
Riza Securitizadora S.A.	17I0142307	(7)	-	4 / 11	15/09/2017	05/09/2027	IPCA+6,0%	2.858	5.799	5.709
Canal Companhia de Securitização	24H0000801	(7)	-	82 / 2	24/06/2024	27/02/2034	IPCA+9,85%	6.578	6.005	5.634
Opea Securitizadora S.A.	23L1199761	(5)	-	268 / 3	15/12/2023	20/05/2033	IPCA+10,55%	15.163	5.726	5.328
Opea Securitizadora S.A.	22E1314836	(6)	-	50 / 1	15/08/2022	17/09/2029	IPCA+7,38260%	3.868	4.485	4.357
Opea Securitizadora S.A.	24I1419236	(4)	-	346 / 1	27/09/2024	15/03/2033	IPCA+8,25%	7.282.170	4.335	3.998
Riza Securitizadora S.A.	22H1116780	(5)	-	41 / 1	19/08/2022	18/08/2027	IPCA+8,8%	9.889	3.470	3.379
Opea Securitizadora S.A.	26C4633292	(8)	-	563 / 1	20/03/2026	12/07/2034	IPCA+8,9%	2.820	2.800	2.756
Opea Securitizadora S.A.	23I1230816	(5)	-	223 / 1	29/09/2023	17/03/2031	IPCA+8,25%	8.000	2.633	2.469
Opea Securitizadora S.A.	23I1230915	(5)	-	223 / 3	29/09/2023	16/11/2035	IPCA+11,25%	2.000	1.596	1.554
Opea Securitizadora S.A.	24B1898704	(7)	-	233 / 2	23/02/2024	26/02/2027	IPCA+7,89%	4.910	1.058	1.047
Vert Companhia Securitizadora	23F1354284	(1)	-	113 / 2	14/06/2023	15/02/2027	100,00% DI+3,0%	2.500	471	471
Opea Securitizadora S.A.	23F0010803	(5)	-	151 / 2	15/06/2023	16/06/2028	IPCA+12,01%	4.372	-	-
									437.187	391.984

Clave Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 49.005.348/0001-60

(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 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	23J1829727	(5)	-	212 / 1	25/10/2023	10/03/2032	IPCA+7,00%	46.000	36.548	34.457
Canal Companhia de Securitização	24E2276393	(7)	-	107 / 1	29/05/2024	19/11/2031	IPCA+9,50%	32.716	30.958	29.629
Opea Securitizadora S.A.	25B2979856	(3)	-	387 / 2	20/02/2025	06/03/2035	IPCA+12,85%	30.000	28.971	29.180
Virgo Companhia de Securitização	21I0931497	(4)	-	4 / 329	30/09/2021	15/09/2031	IPCA+5,99%	23.945	23.688	22.288
Opea Securitizadora S.A.	23J1450858	(7)	-	243 / 2	11/10/2023	14/10/2038	IPCA+11,30%	22.000	22.601	21.254
Opea Securitizadora S.A.	21L0666509	(4)	-	1 / 422	15/12/2021	17/12/2031	IPCA+6,50%	25.048.090	21.074	21.074
Opea Securitizadora S.A.	23L1605236	(5)	-	267 / 1	28/12/2023	15/09/2034	IPCA+10,07%	35.411.338	21.730	20.726
Opea Securitizadora S.A.	23L1737583	(4)	-	238 / 1	12/12/2023	07/12/2028	DI+4,30%	14.236	14.037	14.038
Opea Securitizadora S.A.	22G0859034	(6) e (7)	-	17 / 1	22/07/2022	16/07/2029	IPCA+8,28%	18.945	14.715	13.818
Kanastra Securitizadora S.A.	24F0002202	(5)	A (S&P) / AA- (Moody's)	2 / 2	25/06/2024	07/06/2032	0,15%	18.275	13.805	13.202
Opea Securitizadora S.A.	23L2510336	(7)	-	179 / 1	21/12/2023	24/12/2038	IPCA+11,50%	14.000	14.119	13.049
Virgo Companhia de Securitização	25A1810636	(6)	-	231 / 2	10/12/2024	05/12/2029	DI+1,99%	11.983	12.111	12.111
Opea Securitizadora S.A.	24K1682331	(6)	-	349 / 1	15/11/2024	18/11/2030	IPCA+9,94%	13.000	11.813	11.588
Opea Securitizadora S.A.	23L1537715	(7)	-	233 / 1	08/12/2023	26/12/2033	IPCA+7,89%	12.267	11.909	11.332
Opea Securitizadora S.A.	23L1199761	(5)	-	268 / 3	15/12/2023	20/05/2033	IPCA+10,55%	15.163	10.160	9.593
Opea Securitizadora S.A.	23F1763644	(6)	-	199 / 1	28/06/2023	29/06/2026	IPCA+7,00%	25.000	9.124	8.732
Opea Securitizadora S.A.	23F0011202	(5)	-	157 / 1	15/06/2023	16/06/2028	DI+5,50%	23.161	7.855	7.882
Opea Securitizadora S.A.	23F0010802	(5)	-	151 / 1	15/06/2023	16/06/2028	DI+5,50%	14.727	6.603	6.602
Virgo Companhia de Securitização	22H1116780	(5)	-	41 / 1	19/08/2022	18/08/2027	IPCA+8,80%	9.889	6.328	6.044
Canal Companhia de Securitização	24H0000801	(7)	-	82 / 2	24/06/2024	27/02/2034	IPCA+9,85%	6.578	6.219	5.990
Opea Securitizadora S.A.	24I1419236	(4)	-	346 / 1	27/09/2024	15/03/2033	IPCA+8,25%	7.282.170	6.107	5.848
Opea Securitizadora S.A.	23I1230816	(5)	-	223 / 1	29/09/2023	17/03/2031	IPCA+8,25%	8.000	4.605	4.376
Opea Securitizadora S.A.	22E1314836	(6)	-	50 / 1	15/08/2022	17/09/2029	IPCA+7,38%	3.866	4.220	4.105
Opea Securitizadora S.A.	24A2516700	(4)	-	252 / 2	30/01/2024	17/02/2027	IPCA+10,00%	16.787	3.673	3.619
Opea Securitizadora S.A.	23F0011203	(5)	-	157 / 2	15/06/2023	16/06/2028	IPCA+12,01%	12.000	3.215	3.111
Opea Securitizadora S.A.	24B1898704	(7)	-	233 / 2	23/02/2024	26/02/2027	IPCA+7,89%	4.910	2.932	2.842
Opea Securitizadora S.A.	23F0010803	(5)	-	151 / 2	15/06/2023	16/06/2028	IPCA+12,01%	4.372	1.908	1.829
Opea Securitizadora S.A.	23I1230915	(5)	-	223 / 3	29/09/2023	16/11/2035	IPCA+11,25%	2.000	1.757	1.779
Vert Companhia Securitizadora	23F1354284	(1)	-	113 / 2	14/06/2023	15/02/2027	DI+3,00%	2.500	1.188	1.188
									353.973	341.286

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Canal Companhia de Securitização (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opecapital.com/>), Kanastra Securitizadora S.A. (<https://kanastra.com.br/Securitizacao>), Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>), Vert Companhia Securitizadora (<https://www.vert-capital.com>) e Riza Securitizadora S.A. (<https://rizasec.com/>).

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

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2026
Opea Securitizadora S.A.	26E4773356	CCISA232 Incorporadora Ltda.	(a), (b)	39.608
Opea Securitizadora S.A.	23J1829727	ARENA VENCER COMPLEXO ESPORTIVO MULTIUSO SPE LTDA.	(a), (b), (e), (g)	28.791
Canal Companhia de Securitização	24E2276393	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	26.987
Opea Securitizadora S.A.	26C5379732	PULVERIZADO	(a), (e)	26.357
Opea Securitizadora S.A.	25G5835158	DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.	(a), (i)	22.002
Opea Securitizadora S.A.	25B2979856	METROCASA	(d), (i)	21.554
Riza Securitizadora S.A.	21I0931497	Intermodal Brasil Logística Ltda.	(a), (b), (e), (h)	21.058
Opea Securitizadora S.A.	25K3753716	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a), (b), (g), (k)	20.920
Opea Securitizadora S.A.	23J1450858	CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a), (b), (g)	20.704
Riza Securitizadora S.A.	25L0014618	PULVERIZADO	(a), (b), (d)	20.256
Opea Securitizadora S.A.	21L0666509	SPEs BELA VISTA, PARQUE DOS IPÊS, PORTO HORIZONTE, PORTO JACARANDA, PORTO	(a), (e), (g), (h)	19.165
Opea Securitizadora S.A.	23L1605236	Pulverizado	(a), (d)	15.365
Opea Securitizadora S.A.	26E4435499	PULVERIZADO	(a)	15.181
Opea Securitizadora S.A.	23L2510336	SOLAR 11 PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (e), (g), (k)	11.985
Opea Securitizadora S.A.	22G0859034	Pulverizado	(a), (e)	11.501
Opea Securitizadora S.A.	23L1537715	LVMH FASHION GROUP BRASIL LTDA.	(a), (e), (h)	10.548
Kanastra Securitizadora S.A.	24F0002202	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.	(a)	8.901
Opea Securitizadora S.A.	24K1682331	TENDA PRÓ-SOLUTO	(d), (i)	8.690
Riza Securitizadora S.A.	17I0142635	BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(a), (b)	5.709
Riza Securitizadora S.A.	17I0142307	BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(a), (b)	5.709
Canal Companhia de Securitização	24H0000801	HUM ENERGIA	(h), (g), (k), (b), (j), (i)	5.634
Opea Securitizadora S.A.	23L1199761	Pulverizado	(a), (b), (e)	5.328
Opea Securitizadora S.A.	22E1314836	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a)	4.357
Opea Securitizadora S.A.	24I1419236	MRV FLEX VI	(a), (i), (d)	3.998
Riza Securitizadora S.A.	22H1116780	Pulverizado	(a), (b), (d), (e), (g), (h), (k)	3.379
Opea Securitizadora S.A.	26C4632392	PLT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA	(a), (b), (e), (g), (k), (n)	2.756
Opea Securitizadora S.A.	23I1230816	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	2.469
Opea Securitizadora S.A.	23I1230915	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	1.554
Opea Securitizadora S.A.	24B1898704	CHRISTIAN DIOR DO BRASIL LTDA.	(a), (e), (h)	1.047
Vert Companhia Securitizadora	23F1354284	CASHME II	(d)	471
Opea Securitizadora S.A.	23F0010803	Pulverizado	(a), (e)	-
				391.984

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2025
Opea Securitizadora S.A.	23J1829727	ARENA VENCER COMPLEXO ESPORTIVO MULTIUSO SPE LTDA.	(a), (b), (e), (g)	34.457
Canal Companhia de Securitização	24E2276393	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	29.629
Opea Securitizadora S.A.	25B2979856	METROCASA	(d), (i)	29.180
Virgo Companhia de Securitização	21I0931497	Intermodal Brasil Logística Ltda.	(a), (b), (e), (h)	22.288
Opea Securitizadora S.A.	23J1450858	CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(a), (b), (g)	21.254
Opea Securitizadora S.A.	21L0666509	SPEs BELA VISTA, PARQUE DOS IPÊS, PORTO HORIZONTE, PORTO JACARANDA, PORTO	(a), (e), (g), (h)	21.074
Opea Securitizadora S.A.	23L1605236	Pulverizado	(a), (d)	20.726
Opea Securitizadora S.A.	23L1737583	TRADIMAQ S.A.	(a), (e), (g)	14.038
Opea Securitizadora S.A.	22G0859034	Pulverizado	(a), (e)	13.818
Kanastra Securitizadora S.A.	24F0002202	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.	(a)	13.202
Opea Securitizadora S.A.	23L2510336	SOLAR 11 PARTICIPAÇÕES S.A.	(a), (e), (g), (k)	13.049
Virgo Companhia de Securitização	25A1810636	MITRE III	-	12.111
Opea Securitizadora S.A.	24K1682331	TENDA PRÓ-SOLUTO	(d), (i)	11.588
Opea Securitizadora S.A.	23L1537715	LVMH FASHION GROUP BRASIL LTDA.	(a), (e), (h)	11.332
Opea Securitizadora S.A.	23L1199761	Pulverizado	(a), (b), (e)	9.593
Opea Securitizadora S.A.	23F1763644	BLUEMACAW CATUAÍ TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(a), (b), (e), (g)	8.732
Opea Securitizadora S.A.	23F0011202	Pulverizado	(a), (d)	7.882
Opea Securitizadora S.A.	23F0010802	Pulverizado	(a), (e)	6.602
Virgo Companhia de Securitização	22H1116780	Pulverizado	(a), (b), (d), (e), (g), (h), (k)	6.044
Canal Companhia de Securitização	24H0000801	HUM ENERGIA	(h), (g), (k), (b), (j), (i)	5.990
Opea Securitizadora S.A.	24I1419236	MRV FLEX VI	(a), (i), (d)	5.848
Opea Securitizadora S.A.	23I1230816	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	4.376
Opea Securitizadora S.A.	22E1314836	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a)	4.105
Opea Securitizadora S.A.	24A2516700	CCISA146 INCORPORADORA LTDA	(a), (j)	3.619
Opea Securitizadora S.A.	23F0011203	Pulverizado	(a), (e)	3.111
Opea Securitizadora S.A.	24B1898704	CHRISTIAN DIOR DO BRASIL LTDA.	(a), (e), (h)	2.842
Opea Securitizadora S.A.	23F0010803	Pulverizado	(a), (e)	1.829
Opea Securitizadora S.A.	23I1230915	Pulverizado	(a), (b), (d), (e)	1.779
Vert Companhia Securitizadora	23F1354284	CASHME II	(d)	1.188
				341.286

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em CCB
(2) - Lastro em Contrato de Locação
(3) - Lastro em Recebíveis Pulverizados
(4) - Notas comerciais

- (5) - Pulverizado
(6) - Debênture
(7) - Contrato de locação
(8) - Compra e Venda

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(f) - Hipoteca
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral

- (k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

Movimentação do exercício	
Saldo em 30 de junho de 2024	376.956
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	380.450
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(323.419)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.008)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	50.109
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.054
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(50.279)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(91.577)
Saldo em 30 de junho de 2025	341.286
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	336.487
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(212.742)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.297)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	52.407
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.252
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(47.166)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(73.243)
Saldo em 30 de junho de 2026	391.984

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado, e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

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

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas IV	Sim	Híbrido	402.310	100,00%	7,59	3.052
						3.052
30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas IV	Sim	Híbrido	402.310	100,00%	72,90	29.329
						29.329

Seguem as informações sobre o Fundo de Investimento Imobiliário - FIL que compõe a carteira do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas IV

O Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas IV ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração de 07 (sete) anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, e regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em 26 de setembro de 2023 e iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023 e tem por objeto o investimento preponderantemente na aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, em especial, imóveis residenciais construídos ou em construção e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) letras imobiliárias garantidas.

A gestão da carteira é realizada pela Gestora de Recursos ID - Grid Ltda. e a administração do Fundo é conduzida pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria.

O público-alvo do Fundo será composto por investidores profissionais e qualificados, conforme definido em regulamentação específica da CVM.

Movimentação do exercício	
Saldo em 30 de junho de 2024	36.040
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(7.448)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	737
Saldo em 30 de junho de 2025	29.329
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(25.871)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(406)
Saldo em 30 de junho de 2026	3.052

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários	
Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	4.351
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(4.351)
Saldo em 30 de junho de 2025	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	2.078
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(2.078)
Saldo em 30 de junho de 2026	-

6. Taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2026	30/06/2024
Taxa de administração	4.176	4.129
	4.176	3.547

A Taxa Global é equivalente à 1,07% ao ano, considerando que: é devido (i) 1,05% ao ano, aplicado (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (b) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M") apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas; e (b) caso as cotas estejam registradas em central depositária da B3, será acrescido o equivalente a 0,02%, a incidir sobre o patrimônio líquido total da Classe, ou aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5, a ser corrigida anualmente, pela variação positiva do IGP-M.

Além da remuneração que lhe é devida acima, o Gestor faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga e apurada semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL\ Base \times (1 + Taxa\ de\ Correção_{xm-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
Taxa de Correção_{xm-1} = Variação do IPCA/IBGE do mês x (definido abaixo) em relação ao mês m-1 (mês anterior à última provisão da Taxa de Performance), acrescido de um spread correspondente ao coupon do IMA-B 5, apurado e divulgado pela ANBIMA, no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
PL Base = Valor da integralização de cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 o Fundo não incorreu em despesa de taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá 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, de acordo com o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável aos fundos imobiliários, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, poderá ser realizada distribuição de rendimentos, mensalmente, sempre até o 11º dia útil do mês subsequente ao mês de competência, observado que, até o 6º mês de competência de cada semestre, deve ter sido pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. 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 do Gestor, em comum acordo com a Administradora: a) reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou b) 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; e (ii) de liquidação da Classe.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	49.972	52.318
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRLIs)	(5.241)	170
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRLIs)	7.297	3.008
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	406	(737)
Despesas operacionais não pagas	586	440
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	53.020	55.199
Retenção de rendimentos - até 5%	(596)	(1.561)
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	(596)	(1.561)
Rendimentos declarados	52.424	53.638
Rendimentos (a distribuir)	(5.738)	(4.781)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	4.781	4.347
Rendimentos líquidos pagos no exercício	51.467	53.204
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	11,84	12,24
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,88%	97,17%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(596)	(1.561)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas	449.986	4.346.763	449.986	4.346.763
Cotas de investimentos integralizadas	449.986	4.346.763	449.986	4.346.763
Valor por cota (valor expresso em reais)		103,52		103,52

8.2 Emissão de novas cotas

Na primeira emissão de cotas da Classe, foram emitidas 350.000 (trezentos e cinquenta mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de R\$ 35.000, na data de emissão, em 15 de agosto de 2023, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de cotas da Classe.

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.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	16.412	16.412
	16.412	16.412

Durante o exercício, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas (2025 - R\$443) e o seu saldo totaliza R\$ 16.412 (2025 - R\$ 16.412), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 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 cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério d caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	49.972	52.318
Patrimônio líquido inicial	420.943	422.706
Adições/(deduções)		
Gastos com colocação de cotas	-	(443)
	-	(443)
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	11,87%	12,39%

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

10. Encargos debitados na Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	252	0,06%	192	0,05%
Taxa de administração	4.176	0,98%	4.129	1,12%
Taxa de fiscalização da CVM	81	0,02%	40	0,01%
Outras despesas operacionais	195	0,05%	178	0,05%
	4.704	1,11%	4.539	1,23%
Patrimônio líquido médio do exercício		424.412		422.175

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe 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 findo em 30 de junho de 2026, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 10.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	391.984	-	391.984
Cotas de fundo de renda fixa	-	29.686	-	29.686
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	3.052	-	3.052
Total do ativo	-	424.722	-	424.722

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações em operações compromissadas - CRI	-	17.599	-	17.599
Certificados de recebíveis imobiliários	-	341.286	-	341.286
Cotas de fundo de renda fixa	-	37.869	-	37.869
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	29.329	-	29.329
Total do ativo	-	426.083	-	426.083

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas na nota 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.

16.2 A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe 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 Conforme o Instrumento Particular de Alteração, realizado em 06 de fevereiro de 2026, em conformidade com o Art. 52, II, da parte geral da Resolução CVM 175, foi alterada a definição de “Gestor” no quadro preambular constante do item 1.1 da parte geral do Regulamento da Classe. Tal deliberação passou a ter efeito no fechamento do dia 06 de fevereiro de 2026.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *