



Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 14.788.492/0001-36)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as 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.

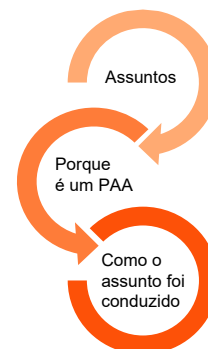
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3.4 e 7)	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros:
A mensuração dos investimentos considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.	Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.
A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.	Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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 do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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



Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 do Fundo.
- 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



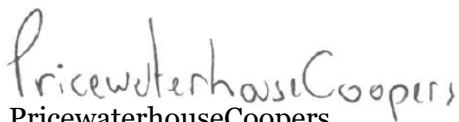
Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

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

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

Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2026


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

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (14.788.492/0001-36)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial 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					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	3.004	0,34%	2.669	0,33%
Operações compromissadas	5.1	5.429	0,61%	14.172	1,75%
Cotas de fundo de investimento em participações (FIP)	5.1	7.945	0,90%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	7.081	0,80%	7.172	0,88%
Outros valores a receber	20.5	5.994	0,68%	262	0,03%
Outros créditos		35	0,00%	316	0,04%
		29.488	3,34%	24.591	3,03%
Não circulante					
Depósitos judiciais	16	277	0,03%	-	0,00%
		277	0,03%	-	0,00%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		601.870	68,07%	601.870	74,21%
Ajuste de avaliação ao valor justo		517.830	58,57%	455.430	56,15%
	7	1.119.700	126,64%	1.057.300	130,36%
Total do ativo		1.149.465	130,00%	1.081.891	133,40%
Passivo		30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	54.505	6,16%	29.698	3,66%
Provisões e contas a pagar	20.2	14.065	1,59%	13.863	1,71%
Obrigações por aquisição de imóveis	10	60.066	6,79%	227.287	28,02%
		128.636	14,55%	270.848	33,40%
Não Circulante					
Obrigações por aquisição de imóveis	10	136.637	15,45%	-	0,00%
		136.637	15,45%	-	0,00%
Total do passivo		265.273	30,00%	270.848	33,40%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos subscritas	12.1	399.960	45,23%	388.513	47,90%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(3.041)	-0,34%	(3.041)	-0,37%
Lucros acumulados		487.273	55,11%	425.571	52,47%
Total do patrimônio líquido		884.192	100,00%	811.043	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.149.465	130,00%	1.081.891	133,40%

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

Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (14.788.492/0001-36)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8	85.996	81.363
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	62.400	39.800
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	10.1	(23.519)	(23.523)
Despesa de diferimento de custo de estruturação	10.1	(178)	(934)
Despesas de tributos municipais e federais		(219)	(348)
Despesas de condomínio		(53)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		124.427	96.358
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		393	292
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento em participações	5.2	(751)	-
Receitas de operações compromissadas e renda fixa		1.539	1.688
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(676)	(315)
		505	1.665
Despesas operacionais			
Taxa de administração	9 e 14	(4.301)	(3.976)
Outras despesas operacionais	14	(427)	(408)
		(4.728)	(4.384)
Lucro líquido do exercício		120.204	93.639
Quantidade de cotas integralizadas		4.126.576	4.069.308
Lucro por cota integralizada - R\$		29,13	23,01
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		214,27	199,31

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

Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (14.788.492/0001-36)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 30 de junho de 2026 e de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		376.262	(3.041)	388.998	762.219
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	12.251	-	-	12.251
Lucro líquido do exercício		-	-	93.639	93.639
Rendimentos declarados	11	-	-	(57.066)	(57.066)
Em 30 de junho de 2025		388.513	(3.041)	425.571	811.043
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	11.447	-	-	11.447
Lucro líquido do exercício		-	-	120.204	120.204
Rendimentos declarados	11	-	-	(58.502)	(58.502)
Em 30 de junho de 2026		399.960	(3.041)	487.273	884.192

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

Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (14.788.492/0001-36)
(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 títulos de renda fixa e operações compromissadas		1.539	1.688
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		393	292
Recebimento de receitas de aluguéis	8	86.087	81.093
Pagamento de despesas de impostos e contribuições		(29)	(190)
Pagamento de taxa de administração		(4.266)	(3.932)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(401)	(422)
Outros pagamentos operacionais		(6.506)	(469)
Caixa líquido das atividades operacionais		76.817	78.060
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	2.751	12.251
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	10.1	(22.120)	(20.690)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	10.1	(32.161)	(19.747)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	11	(33.695)	(55.638)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(85.225)	(83.824)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(8.408)	(5.764)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		16.841	22.605
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	8.433	16.841

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Pateo Bandeirantes - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). A Classe foi constituída sob forma de condomínio fechado, em 29 de novembro de 2011, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de janeiro de 2013 e iniciado suas atividades em 4 de janeiro de 2013. A Classe é destinado a investidores qualificados.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou ainda imóveis denominados shoppings centers.

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, entretanto, até 30 de junho de 2026 não ocorreu negociação de cotas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela administradora da Classe em 18 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros 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 não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Operações compromissadas

As operações compromissadas com compromisso de revenda no dia útil subsequente, lastreadas em títulos públicos federais, são registradas pelo valor de aplicação acrescido dos rendimentos auferidos até a data-base e classificadas como equivalentes de caixa.

3.3.3 Cotas de fundo de investimento em participações

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundo de investimento em participações são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

3.4 Propriedades para investimentos

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

3.5 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 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:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos de mercado

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 afetem 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 pelo Fundo 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 intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades 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 ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando 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 o Fundo, 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 Imóveis 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 imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo 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. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas 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).

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.10 Risco de liquidez

Como as Classes 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.

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 ao Fundo 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.

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 o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura 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 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

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

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.9 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) Operações compromissadas
(b) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF
(c) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP
(d) Cotas de fundo de investimento em participações (FIP)

	30/06/2026	30/06/2025
	5.429	14.172
	1.233	1.095
	1.771	1.574
	7.945	-
	16.378	16.841

(a) Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional (NTN) com retorno em 01/07/2026, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A. (2025: Letras Financeiras do Tesouro (LFT), com retorno em 01/07/2025, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.).

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets 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 BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, outros títulos de emissão de instituições financeiras, outras aplicações e títulos de crédito privado.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

(d) Cotas de fundo de investimento em participações (FIP)

Cotas em Fundos de investimentos em participações (FIP) são classificados como ativos financeiros mensurados por meio do resultado e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

Fundo	Existência de controle	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor da cota - R\$	Total
Fundo de Investimento em Participações Artisan 2 Multiestratégia Responsabilidade Limitada	Não	100	36,36%	79.448,28	7.945

O Fundo de Investimento em Participações Artisan 2 - Multiestratégia (CNPJ nº 60.872.044/0001-33) é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. O objetivo do Fundo é investir no mínimo 90% (noventa por cento) de seu Capital Comprometido em Valores Mobiliários emitidos pela Companhia Investida, podendo até 100% (cem por cento) do Capital Comprometido ser investido na Companhia Investida. O Fundo tem data de registro em 16 de maio de 2025.

Movimentação do exercício

Aporte por ativos - Cotas de fundo de investimento em participações (FIP) - Nota 12.2	8.696
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento em participações	(751)
Saldo em 30 de junho de 2026	7.945

6. Contas a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2026	30/06/2025
A vencer	7.081	7.172
	7.081	7.172

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo 30/06/2026	Valor justo 30/06/2025
(1) Correspondente a 100% dos andares 10º ao 14º, vagas de garagem e Casa Bandeirista localizada no térreo do empreendimento denominado Edifício Condomínio Pátio Malzoni, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, construídos sobre um terreno de 17.180,80 m2, objeto das matrículas nº 183547, 183615, 183648 à 183671 emitidas pelo 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	878.500	830.300
(2) Correspondente aos Pavimento Térreo e Pavimento Nível + 5,30 localizados no empreendimento denominado Shopping Center Morumbi, integrante do condomínio Complexo Comercial MBS, localizado na Avenida Roque Petroni Jr, 1089 – Morumbi, Cidade e Estado de São Paulo, construído sobre um terreno de 2.336,59 m2, objeto das matrículas nº 180.813 e 180.814 emitidas pelo 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.	112.000	105.400
(3) Correspondente a loja A localizada no empreendimento denominado Shopping Center Barra, localizado na Avenida das Américas, 4666 – Barra da Tijuca, Cidade e Estado de Rio de Janeiro, construído sobre um terreno de 2.217,50 m2, objeto da matrícula nº 65.739 emitida pelo 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro.	129.200	121.600
	1.119.700	1.057.300

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024

Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento

Saldo em 30 de junho de 2025

Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento

Saldo em 30 de junho de 2026

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2026				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Condomínio Pátio Malzoni	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
Loja no Shopping Center Morumbi	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
Loja no Shopping Center Barra	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
Empreendimento	30/06/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Condomínio Pátio Malzoni	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	7,50% a.a.
Loja no Shopping Center Morumbi	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	7,50% a.a.
Loja no Shopping Center Barra	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	7,50% a.a.

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE, e aprovado pela administração em julho de 2026 e 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda, Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para locação e Evolução para consideração de reposição do Imóvel (valor do terreno mais benfeitorias depreciadas) com base no fator de comercialização. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições dos contratos vigentes, localização, qualidade do ativo e ocupação.

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“especialistas”) é uma empresa global em serviços imobiliários e possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). A CBRE atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado, tais como instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais como para avaliação de carteiras imobiliárias.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2026	30/06/2025
Receita de aluguéis	85.996	81.363
	85.996	81.363

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

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu referente à receita de aluguel o montante de R\$ 86.087 (2025 - R\$ 81.093).

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

30/06/2026	30/06/2025
4.301	3.976
4.301	3.976

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,80% (oitenta centésimos por cento) composta de: (a) valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou 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 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 pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe; e 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou sobre o valor de mercado da Classe, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado da Classe; correspondente aos serviços de escrituração das cotas da Classe. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente em que os serviços forem prestados.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 11 de setembro de 2013, a Classe adquiriu 5 andares e vagas de garagem do Condomínio Pátio Victor Malzoni da BR Properties S.A, pelo valor total de R\$ 442.000, conforme contrato de compra e venda, tendo sido pago R\$ 102.000 em única parcela e R\$ 340.000 a serem pagos em 144 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas pela TR acrescido de uma taxa fixa de 8.92% ao ano, calculada com base exponencial e cumulativa na forma de pro rata temporais. Em garantia desta obrigação a Classe cedeu fiduciariamente os fluxos futuros de aluguel de imóvel ao vendedor.

Para viabilizar o recebimento imediato dos recursos provenientes da venda do imóvel pelo vendedor, foi realizada pelo vendedor a securitização do valor financiado, sendo que a Classe assumiu, em nome do vendedor, o pagamento dos custos relacionados a securitização junto à Brazilian Securities Companhia de Securitização. Tais custos somam R\$ 9.689 e foram registrados como custos incrementais da obrigação e estão sendo amortizados linearmente pelo prazo da operação de securitização. Em 30 de junho de 2026, não há saldo custos incrementais a amortizar (2025 - R\$ 178).

Em 21 de agosto de 2025, a Classe

10.1 Obrigações por aquisição de imóveis - movimentação

	Pátio Malzoni
30/06/2026	30/06/2025
227.287	243.267
23.519	23.523
178	934
(22.120)	(20.690)
(32.161)	(19.747)
196.703	227.287

11. Política de distribuição dos resultados

A Classe distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o último dia útil dos meses de setembro e março, podendo, entretanto, a exclusivo critério da Administradora, ser distribuído mensalmente, até o último dia útil do mês subsequente ao do recebimento da receita. Em caso de distribuição mensal, eventual saldo de resultado porventura não distribuído como antecipação será pago até o último dia útil dos meses de setembro e março, após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento da Classe.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos	120.204	93.639
Lucro líquido do exercício	(62.400)	(39.800)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	751	
Resultado com cotas de fundo de investimento em participações	(218)	2.833
Atualização monetária e juros sobre obrigações pela aquisição de imóveis	-	243
Inadimplência com rendas	165	151
Despesas operacionais não pagas	58.502	57.066
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	58.502	57.066
Rendimentos declarados		
Rendimentos a distribuir	(54.505)	(29.698)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	29.698	26.270
Rendimentos líquidos pagos no exercício	33.695	55.638
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	8,17	13,67
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas da Classe deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Até 30 de junho de 2022, haviam sido subscritas e integralizadas 3.822.328 cotas pelo montante de R\$ 346.262.

Em 20 de setembro de 2023, foi encerrada a 7ª emissão de cotas no montante de R\$ 20.000 totalizando 134.434 cotas.

Em 10 de janeiro de 2024, foi encerrada a 8ª emissão de cotas no montante de R\$ 10.000 totalizando 50.696 cotas.

Em setembro de 2024, foi realizada a 9ª emissão de cotas no montante de R\$ 2.551, totalizando 11.283 cotas.

Em março de 2025, foi realizada a 10ª emissão de cotas no montante de R\$ 10.000, totalizando 50.567 cotas.

Em outubro de 2025, ainda como parte da 10ª emissão, foi realizada a emissão de cotas no montante de R\$ 8.696, totalizando 43.969 cotas, integralizadas por meio de aporte por ativos através de Cotas de fundo de investimento em participações

Em março de 2026, foi realizada a 11ª emissão de cotas no montante de R\$ 2.751, totalizando 13.299 cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

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

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	30/06/2025
3.041	3.041
3.041	3.041

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, 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 aos Ativos da Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve constituição de reserva de contingência.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	120.204	93.639
Patrimônio líquido inicial	811.043	762.219
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	11.447	12.251
	11.447	12.251
	14,61%	12,09%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

(*) 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.

14. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	4.301	0,50%	3.976	0,46%
Outras despesas operacionais	427	0,05%	408	0,05%
	4.728	0,55%	4.384	0,51%
	855.791		860.263	

Patrimônio líquido médio do exercício

15. 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 da Classe 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.

16. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2026, a Classe está respondendo a processos que, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como possível, sendo o valor envolvido correspondente a R\$ 4.818 (2025 - R\$ 172.419). Em 30 de junho de 2026, a Classe mantém depósito judicial no montante de R\$ 277 (2025 - R\$ 0).

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas da Classe são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 9 e 17.

19. 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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas
Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundo de investimento em participações (FIP)
Propriedades para investimento

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
5.429	-	-	5.429
-	3.004	-	3.004
-	7.945	-	7.945
-	-	1.119.700	1.119.700
5.429	10.949	1.119.700	1.136.078

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas
Cotas de fundo de renda fixa
Propriedades para investimento

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
14.172	-	-	14.172
-	2.669	-	2.669
-	-	1.057.300	1.057.300
14.172	2.669	1.057.300	1.074.141

As demonstrações das mudanças das Operações Compromissadas, Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de Fundo de Investimento em Participações e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Cotas de fundo de investimento em participações) e 7 (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à 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 PricewaterhouseCoopers 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.

20.2 Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo de provisão e contas a pagar está representado conforme segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Provisão de ITBI a pagar sobre aquisição de imóvel	13.260	13.260
Outras provisões e contas a pagar	805	603
	14.065	13.863

20.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio 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.

20.4 Em 25 de setembro de 2025, em Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única, foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no primeiro semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2025, com efeito no fechamento de 25 de setembro de 2025.
Em 21 de maio de 2026, através de Ato do Administrador, foi aprovada a atualização da forma de divulgação da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais, com a inclusão do link de acesso à Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas) no Anexo I da Classe, e o novo Anexo I e Regulamento consolidados, com efeitos no fechamento de 19 de maio de 2026, sem qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas.

20.5 Em 30 de junho de 2026 o saldo de Outros valores a receber no montante total de R\$ 5.994 (2025 - R\$ 262), sendo R\$ 5.896 (2025 - R\$ 164) referentes a saldos de repasses a receber da securitizadora pela cessão fiduciária e R\$ 98 (2025 - R\$ 98) referente a reembolsos diversos a receber.

21. 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