SPECIALE REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Speciale Feeder Real Estate I Fundo de Investimento Financeiro Multimercado)
(CNPJ: 40.502.694/0001-80)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período de 20 de junho de 2026 (data posterior à transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026

SPECIALE REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 40.502.694/0001-80)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras
Período de 20 de junho de 2026 (data posterior à transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstração do balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 21 2210 5166
Fax: + 55 21 2224 5285
www.bdo.com.br

Rua Barão de Tefé, 27
9° andar, Saúde, Rio de Janeiro, RJ
Brasil 20220-460

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração do balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 20 de junho de 2026 (data posterior à transformação do Fundo) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 20 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião com ressalva

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.2 b), em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimento em cotas do Vertente Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Vertente"), registrado pelo montante de R$ 4.040, representando aproximadamente 5,27% do patrimônio líquido do Fundo. O relatório do auditor independente do Vertente, datado de 29 de setembro de 2026, contém abstenção de opinião em decorrência da impossibilidade de obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a existência e a mensuração dos investimentos mantidos por aquele fundo, os quais representavam 99,70% de seu patrimônio líquido. Em razão dessa limitação, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir sobre a adequação dos valores registrados pelo Fundo relativos ao investimento no Vertente, bem como sobre os possíveis efeitos decorrentes desse assunto sobre o patrimônio líquido, o resultado do período, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e as respectivas divulgações em notas explicativas. Consequentemente, não foi possível determinar se seriam necessários ajustes nesses saldos e divulgações.

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período de 1º de abril de 2026 a 19 de junho de 2026 (data posterior à transformação do Fundo), que correspondem aos saldos de abertura dessas demonstrações financeiras, foram por nós auditadas e sobre elas emitimos relatório com opinião com ressalva em razão da impossibilidade de obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o mesmo fundo investido mencionado no parágrafo anterior, que representavam 5,25% do patrimônio líquido naquela data. Em decorrência dessa limitação, não foi possível determinar os possíveis efeitos que eventuais ajustes nesse investimento poderiam ter produzido sobre os saldos de abertura do patrimônio líquido e, consequentemente, sobre o resultado do período findo em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido e o valor da cota nessa data. Consequentemente, nossa opinião sobre as demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2026 está modificada quanto aos possíveis efeitos desse assunto.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfases

Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 20 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026, tendo em vista o evento de Transformação do Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Evento de incorporação subsequente

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 17 às demonstrações financeiras, em Assembleia Especial de Cotistas realizada em 07 de julho de 2026 foi deliberada e aprovada, dentre outros, a incorporação do Fundo ao patrimônio do Invitato Diretto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no fechamento de 15 de julho de 2026 e, com isso, o Fundo foi extinto. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Com exceção dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para opinião com ressalva", não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

A responsabilidade pela governança do Fundo é da Administradora do Fundo, sendo essa responsável pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de liquidação na elaboração das demonstrações financeiras, bem como sobre a adequação das respectivas divulgações. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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 período 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, 1º de outubro de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contadora CRC 1 RJ 091300/O-6

Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Speciale Feeder Real Estate I Fundo de Investimento Financeiro Multimercado)

CNPJ (40.502.694/0001-80)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundos de renda fixa	**5.1**	27.183	35,47%
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	**5.2 (a)**	26.317	34,34%
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	**5.2 (b)**	22.326	29,13%
Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC	**5.2 (c)**	551	0,72%
Amortização de cotas de fundos imobiliários a receber		451	0,59%
Despesas antecipadas		14	0,02%
		76.842	**100,27%**
Total do ativo		**76.842**	**100,27%**

Passivo		30/06/2026	% do PL
Circulante			
Impostos e contribuições a recolher		174	0,22%
Provisões e contas a pagar		38	0,05%
		212	**0,27%**
Total do passivo		**212**	**0,27%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	57.981	75,66%
Lucros acumulados		18.649	24,34%
Total do patrimônio líquido		**76.630**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**76.842**	**100,27%**

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

#Internal Use Only

Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Speciale Feeder Real Estate I Fundo de Investimento Financeiro Multimercado)
CNPJ (40.502.694/0001-80)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 20 de junho a 30 de junho de 2026

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

	Nota	20/06/2026 a 30/06/2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	**5.2 (a)**	304
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	**5.2 (b)**	(264)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	**5.2 (b)**	(248)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC	**5.2 (c)**	4
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		**(204)**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	**5.1**	268
Despesas de imposto de renda sobre resgates de cotas de fundos		(175)
		93
Despesas operacionais		
Taxa de administração	**6 e 10**	(13)
Outras despesas operacionais	**10**	(1)
		(14)
Lucro líquido do período		**(125)**
Quantidade de cotas integralizadas		**54.165.872**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**- 0,00**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1,41**

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

#Internal Use Only

Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Speciale Feeder Real Estate I Fundo de Investimento Financeiro Multimercado)
CNPJ (40.502.694/0001-80)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 20 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 19 de junho de 2026		**58.155**	**18.774**	**76.929**
Imposto de renda retido na fonte dos cotistas	**8.3**	(174)	-	(174)
Prejuízo do período		-	(125)	(125)
Em 30 de junho de 2026		**57.981**	**18.649**	**76.630**

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

#Internal Use Only

Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Speciale Feeder Real Estate I Fundo de Investimento Financeiro Multimercado)

CNPJ (40.502.694/0001-80)

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 20 de junho a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Nota	20/06/2026 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	268
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(2)
Caixa líquido das atividades operacionais		**266**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	312
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5.2 (b)**	13
Resgate e amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2 (b)**	901
Caixa líquido das atividades de investimento		**1.226**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de imposto de renda retido na fonte dos cotistas (come-cotas)	**8.3**	(174)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(174)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**1.318**
Caixa e equivalentes de caixa em 20 de junho de 2026		**25.865**
Caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2026	**5.1**	**27.183**

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

#Internal Use Only

Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Speciale Feeder Real Estate I Fundo de Investimento Financeiro Multimercado)
CNPJ (40.502.694/0001-80)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 20 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominadoSpeciale Feeder Real Estate I Fundo de Investimento Financeiro Multimercado, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela Portofino Gestão de Recursos Ltda., possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), que não possui subclasses. A Classe, em funcionamento desde 25 de março de 2021, é constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e é destinada a investidores profissionais.

Até junho de 2026 o Fundo era um fundo de investimento financeiro multimercado, com exercício social encerrado em 31 de março de cada ano. Em Assembleia Geral de Cotistas realizada por meio de consulta formal, cujo termo de apuração é de 19 de junho de 2026, os cotistas aprovaram a transformação do Fundo em fundo de investimento imobiliário, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, e a reforma integral do Regulamento, que fixou o encerramento do exercício social em 30 de junho de cada ano (notas 16.3 e 16.4). Em 15 de julho de 2026 o patrimônio da Classe foi incorporado por outro fundo de investimento imobiliário (nota 17).

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no Anexo I ao Regulamento, por meio de aplicação nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (ii) letras hipotecárias ("LH"), (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) Ativos Financeiros e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2°, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175; (ix) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"); (x) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e (xi) excepcionalmente, bens imóveis localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

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 à Classe estão detalhados na Nota 4.

As cotas da Classe podem ser depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pelo Balcão B3, nos termos do Capítulo 1 do Anexo I ao Regulamento. As cotas da Classe não possuem código de negociação em bolsa e a Classe não integra a relação de fundos de investimento imobiliário listados divulgada pela B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis 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. Estas são as primeiras demonstrações financeiras da Classe como fundo de investimento imobiliário e compreendem o período de 1º de abril a 30 de junho de 2026, em razão da transformação e da alteração da data de encerramento do exercício social descritas na nota 1, razão pela qual não são apresentadas informações comparativas. Considerando a deliberação de liquidação da Classe mencionada na Nota Explicativa nº 17, estas demonstrações financeiras foram preparadas com base de liquidação, em substituição ao pressuposto de continuidade operacional.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 01 de outubro 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 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.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração
- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pela Classe.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação
- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros
Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros
Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.
A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. 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.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento imobiliário

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3. Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.
b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliário que não são negociadas em mercado ativo são mensuradas ao valor justo por meio do resultado, tomando-se por base o valor patrimonial da cota do fundo investido apurado e divulgado por seu administrador. As variações do valor justo são reconhecidas no resultado do período.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.3.3 Cotas de fundos de renda fixa e de fundos de investimento em direitos creditórios

Não negociadas na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa e de fundos de investimento em direitos creditórios são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

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 pelos saldos de depósitos bancários e pelas cotas do fundo de investimento em renda fixa de liquidez diária no qual a Classe aplica suas disponibilidades, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

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:

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

3.8 Lucro / (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito

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 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 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 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 a Classe 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 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 do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais 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).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção 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 dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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

	30/06/2026
(a) Cotas do Speciale Pós Fixado Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado	27.183
	27.183

(a) Está composto por cotas do Speciale Pós Fixado Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe apropriou e recebeu rendimentos no montante de R$ 268.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	26.317
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	22.326
(c) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC	551
	49.194

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

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

Composição da carteira

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

				30/06/2026					
Emissor	**Ativo**	**Lastro**	**Classe e Séries**	**Data de Emissão**	**Data de Vencimento**	**Indexador e Taxa de juros**	**Quantidade em carteira (*)**	**Valor de curva**	**Valor justo**
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21G0708865	(3)	4 / 265	23/07/2021	22/09/2026	IPCA + 13%	2.000	1.842	1.842
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0926710	(3)	4 / 347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 8%	3.144	2.060	2.021
ORE SECURITIZADORA S.A.	22B0555800	(3)	1 / 48	15/02/2022	22/02/2028	IPCA + 9%	500	174	174
OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO	22B0555782	(3)	1 / 47	15/02/2022	24/02/2059	IPCA + 9%	500	159	159
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1314511	(6)	6 / 2	29/06/2022	15/06/2027	IPCA + 7,80%	1.228	1.004	997
PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.	22J1381764	(6)	3 / 1	14/10/2022	22/12/2026	IPCA + 9%	200	30	133
PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.	22J1381567	(3)	1 / 1	14/10/2022	22/12/2026	IPCA + 9%	400	62	28
PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.	22J1379218	(3)	2 / 1	14/10/2022	22/12/2026	IPCA + 9%	400	44	39
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22K0016381	(3)	29 / 1	04/11/2022	04/11/2032	IPCA + 8,75%	3.000	2.690	2.625
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125928	(3)	84 / 2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA +9,35%	1.000	855	835
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2272828	(8)	244 / 1	30/11/2023	28/12/2026	IPCA + 10,50%	3.790	4.092	4.073
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	24D3314338	(8)	93 / 1	22/04/2024	26/10/2027	IPCA + 12,60%	500	502	497
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	24D3314465	(8)	93 / 2	22/04/2024	26/10/2027	IPCA + 12,40%	1.997	2.005	1.986
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24F2010431	(3)	101 / 2	20/06/2024	22/07/2027	CDIE + 5%	796	798	798
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	24G1971732	(8)	106 / 1	23/07/2024	24/07/2030	IPCA + 11%	5.200	4.846	4.714
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24H1397486	(7)	101 / 2	01/08/2024	21/02/2033	IPCA + 10%	3.080	2.526	2.443
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2281075	(4)	360 / 1	04/12/2024	25/07/2035	IPCA + 8,50%	2.911	2.953	2.953
								26.642	**26.317**

Speciale Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Speciale Feeder Real Estate I Fundo de Investimento Financeiro Multimercado)
CNPJ (40.502.694/0001-80)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 20 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2026

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	Valor justo
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0926710	BRK II GESTAO E PARTICIPACOES SPE S.A	a; b; c; d	2.021
OURIBANK S.A. BANCO MULTIPLO	22B0555782	EKKO Group Incorporações e Participações S.A.,	a; c; d; f; g	159
ORE SECURITIZADORA S.A.	22B0555800	EKKO Group Incorporações e Participações S.A.,	a; c; d; f; g	174
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1314511	PL POA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	c; e; i	997
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22K0016381	IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	a	2.625
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125928	MARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	a; c; e	835
PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.	22J1381764	TPA - DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	a; b; c; d	133
PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.	22J1379218	TPA - DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	a; b; c; d	28
PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.	22J1381567	TPA - DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	a; b; c; d	39
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21G0708865	INACIO LUIZ OESTE CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBIL	a; b; c; e; m	1.842
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2272828	ISV - PHV SPE SLQ 402 CONSTRUCAO E INCORPORAC	a; b; c; d; f; g	4.073
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314338	SPE TERRAZ CONDOMINIO CLUBE LTDA	a; b; c; d; f; h	497
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314465	SPE TERRAZ CONDOMINIO CLUBE LTDA	a; b; c; d; f; h	1.986
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24H1397486	PHV ENGENHARIA LTDA	a; c; d; j	2.443
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G1971732	VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	a; b; c; e; f; g; h	4.714
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2281075	PNCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	a; b; c; m	2.953
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24F2010431	REALIZA EMPREENDIMENTO GOIANIA I SPE - LTDA	a; j; e	798
				26.317

Lastro
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debenture
(7) - Contrato de locação
(8) - Nota Comercial

Regime de Garantias
(a) Alienação fiduciária de imóvel/unidades
(b) Alienação fiduciária de ações/quotas/participações
(c) Cessão fiduciária de recebíveis/direitos creditórios
(d) Aval
(e) Fiança
(f) Fundo de reserva
(g) Fundo de despesas
(h) Fundo de obras
(i) Fundo de liquidez
(j) Carta fiança
(k) Regime fiduciário
(l) Subordinação
(m) Outras garantias/fundos

Movimentação do período

Saldo em 19 de junho de 2026	**26.325**
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	304
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(312)
Saldo em 30 de junho de 2026	**26.317**

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em fundos de investimento imobiliário são classificadas como ativos financeiros para negociação e mensuradas ao valor justo: as negociadas na B3 pela cotação de fechamento e as não negociadas pelo valor patrimonial da cota divulgado pelo administrador do fundo investido.

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
AZ Quest Panorama Vintage II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada	Não	Papel	1.500.000	5,00%	10,00	15.001
BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada	Não	Tijolo	140.186	0,01%	10,35	1.451
Vertente Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada	Não	Papel	4.000	7,00%	1.010,12	4.040
Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada	Não	Papel	2.227	1,67%	540,00	1.203
Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada	Não	Tijolo	7.881	0,63%	80,02	631
						22.326

AZ Quest Panorama Vintage II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

O AZ Quest Panorama Vintage II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário fechado, destinado a investidores profissionais, administrado pelo Banco Daycoval S.A. e gerido pela AZ Quest Panorama Ltda.. O fundo possui estratégia de gestão ativa com foco preponderante em investimentos de crédito imobiliário, incluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos ligados ao setor imobiliário, podendo também investir em imóveis e participações em sociedades de propósito específico (SPEs)

BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

O BTG Pactual LogCP Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário fechado, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.. O fundo possui estratégia de gestão ativa voltada ao setor imobiliário, investindo em ativos imobiliários e instrumentos financeiros relacionados a esse segmento, com o objetivo de geração de renda e valorização de capital

Vertente Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

O Vertente Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é um fundo de investimento imobiliário administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gerido pela Vertente Capital Gestora de Recursos Ltda., destinado ao investimento em ativos vinculados ao setor imobiliário, buscando retorno aos cotistas por meio da exploração de oportunidades de crédito e demais ativos imobiliários.

Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

O Brio Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada é um fundo imobiliário de gestão ativa, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gerido pela Brio Investimentos Ltda., com foco em investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e demais operações de crédito estruturado ligadas ao setor imobiliário residencial.

Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

O Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada é um fundo imobiliário administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela CY.Capital Gestora de Recursos Ltda., com foco no desenvolvimento e investimento em ativos imobiliários do segmento logístico, visando à geração de ganhos de capital e rentabilidade aos cotistas.

Movimentação do período

Saldo em 19 de junho de 2026	**23.752**
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	(13)
Resgate e amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(901)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	(264)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	(248)
Saldo em 30 de junho de 2026	**22.326**

(c) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC

ST 1020 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

O Fundo detém cotas do ST 1020 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada, fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado pelo Banco Daycoval S.A. e gerido pela Strata Capital Gestão de Recursos Ltda.. O fundo tem por objetivo investir preponderantemente em direitos creditórios, sendo que, conforme informações públicas disponíveis, sua carteira encontra-se integralmente concentrada em créditos classificados no segmento de setor público.

Movimentação do exercício

Saldo em 19 de junho de 2026	**547**
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC	4
Saldo em 30 de junho de 2026	**551**

6. Taxa de administração

	20/06/2026 a 30/06/2026
Taxa de administração	13
	13

A Classe paga, para remunerar os seus prestadores de serviços, Taxa Global de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, rateada entre os prestadores de serviços da Classe, observada a remuneração mínima mensal de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), podendo ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pelo IGP-M ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M, a critério do Administrador. A Taxa Global devida pela Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, estando limitada, contudo, ao percentual anual de 3% (três inteiros por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do Capítulo 10 do Anexo I ao Regulamento.

Além da Taxa de Gestão, será devida pelo Fundo ao Gestor uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor ("IPCA"), acrescido da taxa pré de 4,00% a.a. (quatro por cento ao ano), a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente nos meses de janeiro e julho de cada ano, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive).

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na data de distribuição relativa ao 6º (sexto) mês de competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O resultado apurado segundo o regime de caixa foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2026**
Prejuízo do período	(125)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(304)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	248
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC)	(4)
Resultado base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**(185)**

8. Patrimônio líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026	
	R$	**Quantidade**
Cotas de investimentos integralizadas	57.981	54.165.872
Cotas de investimentos integralizadas	**57.981**	**54.165.872**
Valor médio de integralização por cota (valor expresso em reais)		**1,07**

8.2 Emissão de novas cotas

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 do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas, de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais), nos termos dos Capítulos 1 e 6 do Anexo I ao Regulamento.

No período de 20 de junho de 2026 a 30 de junho de 2026 não houve emissão de cotas pela Classe.

8.3 Imposto de renda retido na fonte dos cotistas

Até a transformação, a Classe esteve sujeita ao regime de tributação aplicável aos fundos de investimento financeiro. Em 29 de maio de 2026 foi retido imposto de renda na fonte dos cotistas no montante de R$ 330, mediante redução de 233.445,26 cotas, recolhido em 2 de junho de 2026. Em junho de 2026 a quantidade de cotas em circulação foi reduzida em 122.779,29 cotas, e em 25 de junho de 2026 foi retido imposto de renda na fonte no montante de R$ 174 (nota 11).

8.4 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em 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% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 1º de abril a 30 de junho de 2026 a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	20/06/2026 a 30/06/2026
Prejuízo do período	(125)
Patrimônio líquido inicial	76.929
Adições/(deduções)	
Imposto de renda retido na fonte dos cotistas	(174)
	(174)
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**-0,16%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial da Classe, deduzido do imposto de renda retido na fonte dos cotistas.

10. Encargos debitados à Classe

	20/06/2026 a 30/06/2026	
	Valores	**Percentual**
Taxa de administração	13	0,02%
Outras despesas operacionais	1	0,00%
	14	**0,02%**
Patrimônio líquido médio do período		**75.315**

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, tesouraria e escrituração

Os serviços de custódia e tesouraria da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e os serviços de controladoria e escrituração de cotas são prestados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

14. Partes relacionadas

Durante o período, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas na nota 6.

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 na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

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

	30/06/2026			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	27.183	-	27.183
Cotas de fundos de investimento imobiliário	1.833	20.493	-	22.326
Certificados de recebíveis imobiliários	-	26.317	-	26.317
Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	-	551	-	551
Total	**1.833**	**74.544**	**-**	**76.377**

16. Outras informações

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

16.2 A política de divulgação de informações relativas à 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 Em Assembleia Geral de Cotistas realizada por meio de consulta formal iniciada em 28 de maio de 2026 e encerrada em 12 de junho de 2026, cujo termo de apuração, datado de 19 de junho de 2026, foi protocolado no Fundos.NET em 14 de julho de 2026, os cotistas aprovaram, por unanimidade dos votos recebidos, (i) a transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022; e (ii) a alteração da denominação do Fundo, que passou a vigorar como SPECIALE REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, e de sua classe única, que passou a vigorar como CLASSE ÚNICA DO SPECIALE REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

16.4 Na mesma consulta formal, os cotistas aprovaram a reforma integral do Regulamento do Fundo e do Anexo descritivo da Classe, para realizar os ajustes necessários à implementação da transformação, incluindo a política de investimentos, o regime tributário e os fatores de risco aplicáveis, e o Regulamento consolidado, protocolado no Fundos.NET em 14 de julho de 2026, que fixou o encerramento do exercício social em 30 de junho de cada ano.

17. Eventos subsequentes

Em Assembleia Especial de Cotistas realizada em 7 de julho de 2026, com a presença de cotistas detentores da totalidade das cotas de emissão da Classe, foi aprovada, por unanimidade, a incorporação do patrimônio da Classe ao patrimônio do INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo Incorporador"), efetivada no fechamento do dia 15 de julho de 2026 ("Data da Incorporação"), mediante emissão de novas cotas da Classe Incorporadora, atribuídas aos cotistas da Classe em substituição e proporcionalmente aos seus direitos extintos, sendo a relação de substituição das cotas determinada pela divisão do patrimônio líquido da Classe pelo valor da cota da Classe Incorporadora, ambos apurados pelos critérios usuais contábeis, com base nas posições da Data da Incorporação. A partir da Data da Incorporação, com a extinção da Classe e a consequente extinção do Fundo, a Classe Incorporadora sucedeu a Classe em todos os direitos e obrigações. O Informe Mensal referente à competência de julho de 2026 apresenta patrimônio líquido e quantidade de cotas emitidas iguais a zero.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *