SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 65.920.467/0001-03

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 30 de junho de 2026

Ref.: Relatório nº 2693A-006-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 29 de abril de 2026 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Aos Cotistas e à Administradora do
SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o 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 29 de abril de 2026 (data de início das atividades da Classe) 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 efeitos do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SPX Renda Imobiliária II 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 29 de abril de 2026 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Gastos com colocação de cotas registradas como despesas antecipadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 9.4, em 30 de junho de 2026, o Fundo mantém registrado no ativo circulante, na rubrica "Despesas antecipadas", o montante de R$ 12.088 mil, equivalentes a 4,48% do seu Patrimônio Líquido, substancialmente representado por gastos incorridos na colocação de cotas, os quais estão sendo apropriados ao patrimônio líquido considerando o prazo de duração do Fundo. De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os custos incrementais e diretamente atribuíveis à emissão de cotas, quando da conclusão da oferta, devem ser reconhecidos diretamente como redução do patrimônio líquido, na rubrica "Gastos com colocação de cotas", não atendendo tais gastos aos critérios para reconhecimento como ativo e posterior apropriação ao patrimônio líquido considerando o prazo de duração do Fundo. Consequentemente, em 30 de junho de 2026, o ativo circulante e o patrimônio líquido do Fundo estão apresentados a maior no montante de R$ 12.088 mil.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

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

Ênfase

Reemissão e reapresentação das demonstrações financeiras e reemissão do relatório do auditor independente com modificação

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve que as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período findo em 30 de junho de 2026 estão sendo reemitidas e reapresentadas em decorrência da revisão do tratamento contábil aplicado a determinados custos relacionados à emissão de cotas do Fundo. Em função dessa reapresentação, nosso relatório, originalmente emitido em 29 de setembro de 2026, está sendo reemitido nesta data. Conforme descrito na seção "Base para opinião com ressalva", a reapresentação resultou na adoção de prática contábil com a qual não concordamos, razão pela qual nossa opinião sobre as demonstrações financeiras reapresentadas contém ressalva.
Nossa opinião não contém modificação em relação à reapresentação dessas demonstrações financeiras, mas exclusivamente em relação ao assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva" do presente relatório.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Operações compromissadas com certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5.1)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía R$ 200.768 mil, o equivalente a 74,37% do seu Patrimônio Líquido, investido em operações compromissadas representadas por certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"), mesurados a valor justo. Desta forma, a mensuração do valor justo e a existência destes ativos são os principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor dos ativos, com base nas taxas pactuadas; **(iii)** exame da existência do investimento através dos respectivos extratos de custódia – SELIC; **(iv)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o período; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor das aplicações e os respectivos resultados obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía R$ 51.565 mil, o equivalente a 19,10% do seu Patrimônio Líquido, investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), avaliados a valor justo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e a realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimento dos nossos especialistas no recálculo do valor dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base ; **(iii)** entendimento com a área responsável pela construção das taxas de descontos utilizadas para precificação a mercado; **(iv)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(v)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); **(vi)** exame da liquidação financeira, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do investimento em certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- 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 Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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.

São Paulo, 15 de outubro de 2026.

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



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

SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (65.920.467/0001-03)
(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	Notas	30/06/2026	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	9.212	3,41%
Operações compromissadas com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.1**	200.768	74,37%
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	**5.2**	51.565	19,10%
Despesas antecipadas	**9.4**	2.545	0,94%
		264.090	**97,83%**
Não circulante			
Despesas antecipadas	**9.4**	9.543	3,54%
		9.543	**3,54%**
Total do ativo		**273.633**	**101,36%**

Passivo		30/06/2026	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**8**	2.500	0,93%
Negociação e intermediação de valores	**6**	973	0,36%
Provisões e contas a pagar		210	0,08%
		3.683	**1,36%**
Total do passivo		**3.683**	**1,36%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	271.696	100,65%
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	(331)	-0,12%
Prejuízos acumulados	**8**	(1.415)	-0,52%
Total do patrimônio líquido		**269.950**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**273.633**	**101,36%**

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

SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (65.920.467/0001-03)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do período de 29 de abril de 2026 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026

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

	Notas	29/04/2026 a 30/06/2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	**5.2**	5.738
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	**5.2**	(4.158)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**1.580**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	4.269
Operações com derivativos (DI)	**6**	(1.082)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(932)
Receitas com compromissadas de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	**5.1**	388
		2.643
Despesas operacionais		
Taxa de administração e gestão	**7 e 11**	(440)
Outras despesas operacionais	**11**	(117)
		(557)
Lucro líquido do período		**3.666**
Quantidade de cotas integralizadas		**2.716.956**
Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R$		**1,35**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**99,36**

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

SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (65.920.467/0001-03)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 29 de abril de 2026 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	271.696	-	-	271.696
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	-	(331)	-	(331)
Lucro líquido do período		-	-	3.666	3.666
Rendimentos declarados	**8**	-	-	(5.081)	(5.081)
Em 30 de junho de 2026		**271.696**	**(331)**	**(1.415)**	**269.950**

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

SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (65.920.467/0001-03)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 29 de abril de 2026 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Notas	29/04/2026 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	4.269
Rendimento de operações compromissadas com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.1**	388
Pagamento de taxa de administração e gestão		(230)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(932)
Outros pagamentos operacionais		(118)
Caixa líquido das atividades operacionais		**3.377**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	(51.919)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	195
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	1.739
Operações com instrumentos financeiros deriativos	**6**	(108)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(50.093)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	271.696
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	**8.4**	(12.419)
Rendimentos distribuídos	**7**	(2.581)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**256.696**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**209.980**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**5.1**	**209.980**

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

SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (65.920.467/0001-03)
(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 29 de abril de 2026 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do SPX Renda Imobiliária II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 anos, podendo ser prorrogado por mais 1 ano a exclusivo critério da Gestora, e iniciou suas atividades em 29 de abril de 2026. A Classe é destinada a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas ("Cotas"), conforme política de investimento definida, por meio de aplicação nos seguintes ativos (em conjunto, os "Ativos Imobiliários"): (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (ii) letras hipotecárias ("LH"), (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"). As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item "i" acima; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários ("Ativos de Liquidez"). O objetivo da classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

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 Explicativa nº 4.

As cotas da Classe são admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. Durante o período não foram registradas negociações das cotas em bolsa

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 que foram definidas pela Instrução CVM nº 516/11 e pelo Anexo Normativo III DA Resolução nº 175/22 e alterações posteriores

Reemissão e Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao período findo em 30 de junho de 2026, cujo relatório de auditoria foi emitido originalmente em 29 de setembro de 2026, estão sendo reemitidas e reapresentadas em razão da revisão do tratamento contábil adotado para determinados valores relacionados aos custos de estruturação, oferta e distribuição do Fundo.

A estruturação do Fundo, a coordenação da oferta e sua distribuição ao mercado foram realizadas considerando o diferimento desses custos como premissa essencial à viabilidade econômico-financeira da operação. Essa condição integrou a concepção do Fundo desde sua origem, sendo determinante para sua constituição e operacionalização.

A Administradora concluiu que a alteração dessa prática, já com o Fundo em operação, mediante o reconhecimento dos referidos valores como redução do patrimônio líquido, constituiu erro no tratamento contábil aplicado, por desconsiderar a premissa adotada na estruturação da operação. Dessa forma, os valores anteriormente reconhecidos como redução do patrimônio líquido foram reclassificados para o ativo, na rubrica "Despesas antecipadas", para apropriação ao patrimônio líquido ao longo do prazo de duração do Fundo.

A reapresentação resulta em alterações nos saldos anteriormente apresentados, inclusive no patrimônio líquido do Fundo, conforme demonstrado a seguir:

Descrição	2026 Original	2026 Reapresentado	Ajuste
Ativo	**261.545**	**273.633**	**12.088**
Despesas antecipadas	-	12.088	12.088
Total do ativo	**261.545**	**273.633**	**12.088**
Patrimônio Líquido	**257.862**	**269.950**	**12.088**
Gastos com colocação de cotas	- 12.419	- 331	12.088
Total do patrimônio líquido	**257.862**	**269.950**	**12.088**

A Administradora informa, ainda, que submeteu consulta formal à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") acerca da regularidade do tratamento contábil adotado para o diferimento desses custos. Até a data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras, a referida consulta permanecia pendente de resposta. A submissão da consulta não representa manifestação, anuência ou aprovação da CVM quanto ao tratamento contábil adotado pelo Fundo.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 15 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, em uma das seguintes categorias:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros 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 e 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 do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.4 Instrumentos financeiros derivativos

De acordo com a Instrução CVM nº 577, de 7 de julho de 2016, as operações com instrumentos financeiros derivativos são registradas da seguinte forma:

I. Na data de operação

a) As operações a termo, pelo valor final do contrato, deduzido da diferença entre esse valor e o valor à vista do objeto do contrato;

b) As operações com opções, pelo valor dos prêmios pagos ou recebidos até o efetivo exercício da opção ou não, quando então deverá ser baixado como aumento/redução do bem ou direito, caso seja exercida a opção, ou como receita/despesa no caso de não exercício da opção; e

c) Os demais instrumentos, em contas de ativo ou passivo de acordo com as características do contrato.

II. Diariamente

São ajustados, pelo valor de mercado dessas operações, sendo seus ganhos e perdas reconhecidos no resultado. No caso das opções com pouca liquidez, quando não é possível a obtenção do valor de mercado, utiliza-se o modelo de precificação Black & Scholes.

III. Variação Cambial

O resultado decorrente da variação da taxa de câmbio é registrado na rubrica "Demais receitas - Variação cambial" e "Demais despesas -Variação cambial".

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.

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. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Fatores de risco

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente 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 marcação a mercado

Os certificados de recebíveis imobiliários e as operações compromissadas que integram a carteira são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Seus preços são atualizados e contabilizados pelo valor de negociação de mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação, de modo que o valor patrimonial da cota oscila e pode não refletir, em determinado momento, as condições e os fundamentos dos ativos. No período, o ajuste ao valor justo dos CRIs reduziu o resultado em R$ 4.158.

4.1.6 Riscos relacionados aos certificados de recebíveis imobiliários

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários sujeita a Classe ao risco de inadimplemento dos devedores e dos coobrigados dos créditos que lastreiam os papéis, à eventual necessidade de execução das garantias outorgadas a cada operação e à baixa liquidez desses títulos no mercado secundário. Não há garantia de que a execução das garantias, quando necessária, será suficiente para recompor o valor investido.

4.1.7 Risco de concentração e risco proveniente do uso de derivativos

O risco da aplicação na Classe tem forte correlação com a concentração da carteira: quanto maior a concentração, maior a chance de perda patrimonial relevante. Em 30 de junho de 2026 a carteira estava concentrada em operações compromissadas com lastro em certificados de recebíveis imobiliários e em sete certificados de recebíveis imobiliários de três emissores.

Nos termos do item 4.9 do Anexo I ao Regulamento, a Classe pode realizar operações com derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, com o objetivo de mitigar descasamentos entre o indexador dos ativos da carteira e a rentabilidade alvo, observada exposição máxima equivalente ao patrimônio líquido. Ainda que contratados com finalidade de proteção, esses instrumentos podem gerar perdas para a Classe, conforme demonstrado na Nota Explicativa n° 5.3.

O item 4.10 do Anexo I admite que o próprio Administrador figure como contraparte dessas operações, hipótese que caracteriza potencial conflito de interesses e depende das aprovações previstas no Regulamento.

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.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao mercado de crédito imobiliário e às oscilações de preço dos ativos financeiros que compõem a carteira. A Administradora e a Gestora mantêm estrutura de gerenciamento de riscos com políticas e procedimentos descritos a seguir. O inteiro teor dos fatores de risco e a métrica adotada estão disponíveis no endereço eletrônico indicado no Capítulo 14 do Anexo I ao Regulamento e no Informe Anual elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.

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 à Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de marcação a 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 Riscos relacionados aos certificados de recebíveis imobiliários

A Gestora acompanha diariamente os preços dos papéis e a evolução dos indicadores de crédito de cada operação, e a Administradora valida a marcação a mercado com base em fontes independentes de precificação.

4.2.7 Risco de concentração e risco proveniente do uso de derivativos

A Gestora observa os limites de concentração da política de investimentos e monitora a exposição em derivativos, que só pode ser contratada para proteção patrimonial e está limitada ao valor do patrimônio líquido.

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

	30/06/2026
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	9.212
(b) Operações compromissadas com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	200.768
	209.980

(a) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, 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 Tesouro Selic FI RF Referenciado DI 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 e outras aplicações. No período findo em 30 de junho de 2026, o resultado dessa operação foi de R$ 4.269.

(b) As operações compromissadas com lastro em certificados de recebíveis imobiliários são contratadas com instituição financeira, com compromisso de revenda assumido pela contraparte, e são classificadas como ativos de liquidez nos termos do Anexo ao Regulamento. No período findo em 30 de junho de 2026, o resultado dessa operação foi de R$ 388.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026
(a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	51.565
	51.565

(a) Certificados de recebíveis imobiliários
Os certificados de recebíveis imobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data-base e ajustados ao seu valor justo.

Composição da carteira
As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão assim distribuídas:

					30/06/2026				
Emissor	**Ativo**	**Lastro**	**Rating de emissão**	**Classe e Séries**	**Data de Emissão**	**Data de Vencimento**	**Indexador e Taxa de juros**	**Quantidade em carteira (*)**	**Valor de curva**	**Valor justo**
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2710710	(5)	N/a	458 / 2	13/11/2025	24/01/2029	100%CDI+4,00%	15.000	16.312	14.966
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2729905	(5)	N/a	549 / 2	13/11/2025	22/06/2029	100%CDI+4,00% a.a.	15.000	16.477	14.791
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4303842	(6)	N/a	156 / 1	22/10/2025	23/10/2029	100%CDI+5,00%	7.971	9.036	8.000
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24I1980366	(5)	N/a	352 / 1	07/10/2024	20/10/2028	100%CDI+5,50%	5.138	5.162	5.159
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509352	(6)	N/a	541 / 3	20/01/2026	22/01/2029	100%CDI+5,00%	4.000	3.964	3.964
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2475326	(6)	N/a	541 / 1	20/11/2025	21/11/2028	100%CDI+5,01%	4.000	3.811	3.811
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509302	(6)	N/a	541 / 2	04/03/2026	20/12/2028	100%CDI+5,00%	918	961	874
									55.723	**51.565**

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br), Virgo Companhia de Securitização (virgo.inc/securitizacao/), Brazilian Securities (ri.bancopan.com.br), Bari Securitizadora S.A. (barisec.com.br), Casa da Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (cpsec.com.br), Opea Securitizadora S.A. (app.opeacapital.com), Companhia Provincia de Securitização, Planeta Securitizadora S.A.

Legendas (Lastro)

(1) - Debêntures	(4) - CCV
(2) - CCB	(5) - CCI
(3) - Locação	(6) - Nota Comercial

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	**Ativo**	**Devedor**	**Garantia**	**30/06/2026**
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2710710	Pollo Engenharia Sky Vision Evolution Jundiai Empreendimento Imot	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (m); (n)	14.966
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2729905	Pollo Engenharia Residencial Poços de Caldas Empreendimenyo Imo	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (m); (n);	14.791
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4303842	Incorporadora Inside SPE Ltda	(a); (b); (d); (g); (h); (k); (l);	8.000
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24I1980366	Colinas Park Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	(a); (b); (d); (h); (i); (k); (l);	5.159
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509352	BIOMA APINAJES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	(a); (b); (c); (g); (h); (k); (l)	3.964
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2475326	BIOMA APINAJES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	(a); (b); (c); (g); (h); (k); (l)	3.811
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509302	BIOMA APINAJES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	(a); (b); (c); (g); (h); (k); (l)	874
				51.565

Legendas

Lastro
(1) - Debêntures
(2) - CCB
(3) - Locação
(4) - CCV
(5) - CCI
(6) - Nota Comercial

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário	(h) - Aval	(o) - Contratos de Locação dos imóveis
(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(i) - Fundo de overcollateral	(p) - Fundo de despesa
(c) - Coobrigação	(j) - Fiança	
(d) - Subordinação	(k) - Alienação fiduciária de ações/quotas	
(e) - Fundo de reserva	(l) - Fundo de liquidez	
(f) - Hipoteca	(m) - Direito de retrocesso	
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(n) - Carta fiança	

Movimentação do exercício

Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.738
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.158)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	51.919
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(195)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.739)
Saldo em 30 de junho de 2026	**51.565**

6. Instrumentos financeiros derivativos

Nos termos do item 4.9 do Anexo I ao Regulamento, a Classe pode contratar instrumentos financeiros derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, com o objetivo de mitigar descasamentos entre o indexador dos ativos da carteira e a rentabilidade alvo, observada exposição máxima equivalente ao patrimônio líquido.

Contraparte	Ativo	Data Emissão	Data Vencimento	Indexador Ativo	Indexador Passivo	Valor referencial	Curva Ativa	Curva Passiva	Diferencial a receber / (pagar)
Mercado interfinanceiro	26E03889943	22/05/2026	25/05/2028	TAXA PRE	CDIE	207.162	206.516	207.489	(973)
						207.162	**206.516**	**207.489**	**(973)**

No período de 29 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026 a Classe manteve contrato de swap, cujo resultado foi uma despesa de R$ 1.082, apresentada na demonstração do resultado, e cujo diferencial a pagar em 30 de junho de 2026, no montante de R$ 973, está registrado em "Negociação e intermediação de valores" no passivo circulante.

7. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	29/04/2026 a 30/06/2026
Taxa de administração e gestão	440
	440

A Classe será sujeita a uma taxa global, que considerará a taxa de administração, a taxa de gestão e eventual remuneração recebida pelos distribuidores de Cotas da Classe a título de taxa máxima de distribuição caso passe a ser aplicável, correspondente a (a) 0,90% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe ("Base de Cálculo da Taxa Global"); e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa Global o montante equivalente a 0,02% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, valor este que remunerará os serviços de escrituração de Cotas da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 5, a ser corrigida anualmente pela variação do IPCA em janeiro de cada ano, referente ao valor deste item (b). A remuneração dos distribuidores contratados e remunerados pontualmente no âmbito da oferta da primeira emissão de Cotas da Classe não se insere no conceito de Taxa Global aqui prevista. À Taxa Global da 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, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,91% ao ano, à razão de 1/12 , aplicado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe.

Além da remuneração que lhe é devida, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, observado que, alternativamente, a Taxa de Performance poderá ser paga de forma parcelada ou abdicada, à exclusivo critério do Gestor. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) 100% da variação do – IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) somado ao Yield IMA-B, sendo este considerado a média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA ("Benchmark"). A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Não são cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas e a cobrança de taxa de saída é vedada.

8. 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. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º 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 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 saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**29/04/2026 a 30/06/2026**
Lucro líquido do período	3.666
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	4.158
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(3.999)
Despesas operacionais não pagas	1.281
Lucro base caixa - art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.668/93 (Ofício-Circular CVM 01/2014)	**5.106**
Retenção de rendimentos - até 5%	(25)
Rendimentos declarados	**5.081**
Rendimentos (a distribuir)	(2.500)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-
Rendimentos líquidos pagos no período	**2.581**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**0,95**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,51%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(25)

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026	
	R$	**Quantidade**
Cotas de investimentos integralizadas	271.696	2.716.956
	271.696	**2.716.956**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,00**

9.2 Emissão de novas cotas

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 70.000, correspondente a 700.000 Cotas com valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais). Não haverá novas emissões de Cotas da Classe. A primeira emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.

A primeira emissão de Cotas da Classe, registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/105 em 2 de abril de 2026 nos termos da Resolução CVM nº 160/22, foi encerrada em 6 de maio de 2026, com a distribuição de 2.716.956 Cotas, ao preço unitário de R$ 100,00 (cem real), perfazendo o montante de R$ 271.696.

9.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. As Cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas.

No período findo em 30 de junho de 2026 não houve amortização de Cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026
Gastos com colocação de cotas	331
	331

No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe desembolsou R$ 12.418 com colocação de cotas que serão diferidas até a data de encerramento do Fundo, registrados na conta despesas antecipadas no ativo. O diferimento dos gastos com colocação de Cotas, no período, registrados em conta redutora do patrimônio líquido totalizaram R$ 120.

9.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à 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 referida no Artigo 17 do regulamento. 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 findo em 30 de junho de 2026 a Classe não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	29/04/2026 a 30/06/2026
Lucro líquido do período	3.666
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	271.696
Gastos com colocação de cotas	(12.419)
	259.277
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**1,41%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido dos gastos com colocação de cotas.

11. Encargos debitados à Classe

	29/04/2026 a 30/06/2026	
	Valores	**Percentual**
Taxa de administração e gestão	440	0,00%
Outras despesas operacionais	117	0,04%
	557	**0,04%**
Patrimônio líquido médio do período		**271.874**

12. 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.

13. 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.

14. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia das cotas da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., enquanto os serviços de escrituração das cotas são prestados pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o período, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5, 7 e 14.

16. 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 adiante 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 fundo de renda fixa	-	9.212	-	9.212
Operações compromissadas com lastro em CRIs	-	200.768	-	200.768
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	51.565	-	51.565
Total do ativo	**-**	**261.545**	**-**	**261.545**

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo de renda fixa, das operações compromissadas e dos certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na Nota Explicativa nº 5.

17. Outras informações

17.1 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 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. exclusivamente para os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

17.2 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 o patrimônio líquido, por meio dos canais do Administrador e do sistema Fundos.NET.

18. 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

* * *