HSI Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (57.170.846/0001-97)

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

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

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
HSI Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do HSI Crédito Estruturado 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do HSI Crédito Estruturado 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 exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R$ 61.706 mil que representavam 78,02% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em certificados de recebíveis imobiliários como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pelo fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, envolvimento de especialistas em avaliação para a análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos selecionados em base amostral através de dados do mercado e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o exercício auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa n° 5.2 (a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o período de 03 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 05 de setembro de 2025, sem modificações.

Responsabilidades 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 distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Shape the future
with confidence

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

Shape the future
with confidence

- 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 exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 03 de setembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC- SP241659/O

HSI Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.170.846/0001-97)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	118	0,15%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa	**5.1**	6.904	8,73%	23.168	29,49%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	**5.2 (a)**	61.706	78,02%	44.942	57,21%
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs	**5.2 (b)**	11.536	14,59%	11.369	14,47%
Outros créditos		6	0,01%	6	0,01%
Total do ativo		**80.152**	**101,34%**	**79.603**	**101,33%**

Passivo		30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**7**	966	1,22%	904	1,15%
Provisões e contas a pagar		97	0,12%	138	0,18%
Total do passivo		**1.063**	**1,34%**	**1.042**	**1,33%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	81.051	102,48%	81.051	103,17%
Gastos com colocação de cotas	**8.4**	(2.846)	-3,60%	(2.846)	-3,62%
Lucros acumulados		884	1,12%	356	0,45%
Total do patrimônio líquido		**79.089**	**100,00%**	**78.561**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**80.152**	**101,34%**	**79.603**	**101,33%**

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

HSI Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.170.846/0001-97)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 03 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

	Nota	30/06/2026	03/10/2024 a 30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	9.713	4.248
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	95	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	(273)	(635)
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2 (b)**	1.669	621
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2 (b)**	167	682
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**11.371**	**4.916**
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		1.414	3.199
Resultado com operações compromissadas		4	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(350)	(578)
		1.068	**2.621**
Receitas / (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	**6 e 10**	(1.163)	(859)
Outras despesas operacionais	**10**	(92)	(90)
		(1.255)	**(949)**
Lucro líquido do exercício/período		**11.184**	**6.588**
Quantidade de cotas integralizadas	**8.1**	**8.105.120**	**8.105.120**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**1,38**	**0,81**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**9,76**	**9,69**

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

HSI Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.170.846/0001-97)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 03 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 03 de outubro de 2024	**8.1**	81.051	-	-	81.051
Gastos com colocação de cotas	**8.4**	-	(2.846)	-	(2.846)
Lucro líquido do período		-	-	6.588	6.588
Rendimentos declarados	**7**	-	-	(6.232)	(6.232)
Em 30 de junho de 2025		**81.051**	**(2.846)**	**356**	**78.561**
Lucro líquido do exercício		-	-	11.184	11.184
Rendimentos declarados	**7**	-	-	(10.656)	(10.656)
Em 30 de junho de 2026		**81.051**	**(2.846)**	**884**	**79.089**

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

HSI Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.170.846/0001-97)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 03 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	03/10/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas		4	-
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		1.414	3.199
Pagamento de taxa de administração e gestão		(1.162)	(763)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(350)	(578)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(134)	(56)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(228)**	**1.802**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	(31.500)	(48.391)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	8.015	-
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	6.573	3.105
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	9.683	3.957
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2 (b)**	1.669	621
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2 (b)**	-	(10.687)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(5.560)**	**(51.395)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	-	81.051
Pagamento de gastos com colocação de cotas	**8.4**	-	(2.846)
Rendimentos distribuídos	**7**	(10.594)	(5.326)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(10.594)**	**72.879**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(16.382)**	**23.286**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		**23.286**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	**5.1**	**6.904**	**23.286**
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício/período		**11.184**	**6.588**
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(9.713)	(4.248)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(95)	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		273	635
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)		(1.669)	(621)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)		(167)	(682)
Variações patrimoniais			
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		(41)	130
Caixa líquido das atividades operacionais		**(228)**	**1.802**

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

HSI Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.170.846/0001-97)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 03 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O HSI Crédito Estruturado Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do HSI Crédito Estruturado Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 05 de setembro de 2024, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 03 de outubro de 2024. A Classe é destinada a investidores qualificados.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação, majoritariamente, nos seguintes ativos (em conjunto, os "Ativos Alvo"): (i) cotas de sociedades cujo único propósito ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"); (iii) certificados de recebíveis mobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado ("CRI"), (iv) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que referidas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado ("Cotas de FIDC"); (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FIP"); (vi) cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("Cotas de FIA"); (vii) letras hipotecárias ("LH"), (viii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (ix) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (xi) 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; (xii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (xiii) Ativos Financeiros, conforme definidos no CAPÍTULO – 3, 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; e (xiv) bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis").

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.

A Classe não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 03 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento
Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.
II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração
Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:
.Ativos financeiros 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.
Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

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 imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, 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.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

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 exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, 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 do Fundo, 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 do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo 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 do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo 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 do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 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 pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo 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 do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

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

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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	30/06/2025
(a) Cotas do Itaú Soberano Simples FIC	485	16.851
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	6.419	6.317
	6.904	**23.168**

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano Simples FIC, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. A Classe tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de outubro de 2025, foi divulgada em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

(b) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF REF] 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 fundo 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. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 20 de março de 2026, sem modificação de opinião.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	61.706	44.942
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	11.536	11.369
	73.242	**56.311**

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, 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.

HSI Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.170.846/0001-97)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 03 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

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

30/06/2026

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Emissão 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.	25I2039269	(3) e (4)	N/A	478 / 1	05/09/2025	04/09/2035	100,00% DI+4,50%	7.802	7.672	7.667
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0001001	(2)	N/A	269 / 2	31/10/2024	21/06/2028	100,00% DI+5,00%	7.664	7.626	7.626
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	25F7021405	(5)	N/A	66 / 1	23/06/2025	20/12/2027	100,00% DI+6,00%	7.442	7.476	7.472
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	(1)	N/A	59 / 1	19/10/2023	25/10/2034	IPCA+9,50%	7.829	7.529	7.372
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D4482026	(4)	N/A	155 / 1	25/04/2025	20/08/2029	IPCA+10,50%	8.000	6.590	6.574
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1567363	(5)	N/A	133 / 1	02/12/2024	30/11/2028	100,00% DI+4,50%	10.798	6.104	6.106
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1737558	(4)	N/A	15 / 1	19/08/2022	15/08/2034	100,00% DI+4,00%	7.637	5.648	5.649
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25G5680734	(2)	N/A	270 / 2	25/08/2025	24/07/2029	DI+5,49%	5.000	5.015	5.015
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2128761	(1)	N/A	135 / 11	16/10/2024	15/02/2045	IPCA+10,85%	6.583	4.634	4.240
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630974	(1)	N/A	144 / 2	19/11/2024	15/03/2045	IPCA+10,85%	6.266	4.320	3.985
									62.614	**61.706**

30/06/2025

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Emissão 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.	24L0001001	(2)	N/A	269 / 2	31/10/2024	21/06/2028	100,00% DI+5,00%	15.000	15.008	15.008
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D4482026	(4)	N/A	155 / 1	25/04/2025	20/08/2029	IPCA+10,50%	8.000	7.909	7.913
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	(1)	N/A	59 / 1	19/10/2023	25/10/2034	IPCA+9,50%	7.829	7.910	7.709
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2128761	(1)	N/A	135 / 11	16/10/2024	15/02/2045	IPCA+10,85%	6.583	5.750	5.539
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630974	(1)	N/A	144 / 2	25/11/2024	15/03/2045	IPCA+10,85%	6.266	5.519	5.360
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1567363	(3)	N/A	133 / 1	02/12/2024	30/11/2028	100,00% DI+4,50%	4.500	3.480	3.413
									45.576	**44.942**

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2026
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2039269	Pulverizado	(b), (c), (e), (f), (h), (i)	7.667
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0001001	JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A.	(a), (b), (e), (f), (j)	7.626
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	25F7021405	MARIANA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A	(a), (b), (e), (f), (g), (h)	7.472
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA	(a), (b), (f), (i)	7.372
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D4482026	IREP SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR, MÉDIO E FUNDAMEN	(b), (i), (j)	6.574
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1567363	SPE CARNEIROS RESIDENCE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRI	(a), (b), (e), (f), (g), (h)	6.106
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1737558	INSTITUTO CARANDÁ	(a), (b), (e), (i)	5.649
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25G5680734	CONSTRUTORA DO NORDESTE SPE LTDA	(a), (b), (e), (f), (g), (h)	5.015
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2128761	Pulverizado	(a), (b), (j)	4.240
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630974	Pulverizado	(a), (b), (j)	3.985
				61.706

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2025
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0001001	JOTA ELE CONSTRUÇÕES	(j), (f), (b), (e), (a)	15.008
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D4482026	IREP SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR, MÉDIO E FUNDAMEN	(j), (b), (e), (c), (a)	7.913
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	IME – INSTITUTO METROPOLITANO	(b), (f), (j), (a), (e)	7.709
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2128761	Pulverizado	(b), (a)	5.539
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630974	Pulverizado	(b), (a)	5.360
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1567363	SPE CARNEIROS RESIDENCE	(g), (b), (f), (j), (i), (e), (a)	3.413
				44.942

Legendas

Lastro	**Regime de Garantias**	
(1) - Pulverizado	(a) - Regime fiduciário	(f) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(2) - CCB	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(g) - Aval
(3) - Contrato de Compra e Venda	(c) - Coobrigação	(h) - Alienação fiduciária de ações/quotas
(4) - Contrato de locação	(d) - Subordinação	(i) - Fiança
(5) - Imóvel	(e) - Fundo de reserva	(j) - Seguro

Movimentação do exercício/período

Saldo em 03 de outubro de 2024	-
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.248
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(635)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	48.391
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.105)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.957)
Saldo em 30 de junho de 2025	**44.942**
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.713
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	95
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(273)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	31.500
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(8.015)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.573)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(9.683)
Saldo em 30 de junho de 2026	**61.706**

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e 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.

Composição da carteira

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

30/06/2026

Classe	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RL	Não	(1)	62.158	0,06%	107,89	6.706
VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RL (*)	Não	(1)	500.000	0,34%	9,66	4.830
						11.536

HSI Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.170.846/0001-97)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 03 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	30/06/2025					
Classe	**Existência de controle**	**Tipo de ativo investido**	**Quantidade de cotas detidas**	**Percentual das cotas detidas**	**Valor de cota**	**Total**
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RL	Não	(1)	62.158	0,08%	105,20	6.539
VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RL (*)	Não	(1)	500.000	0,34%	9,66	4.830
						11.369

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RL

O Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 16.706.958/0001-32, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição responsável pela administração fiduciária do fundo, e tem sua carteira gerida pela Kinea Investimentos Ltda. Seu objetivo principal é proporcionar aos cotistas rendimentos mensais, no longo prazo, equivalentes à variação da Taxa DI, por meio do investimento em ativos financeiros de natureza imobiliária, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Adicionalmente, o fundo pode investir em Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH) e outros ativos financeiros imobiliários, observados os limites, condições e demais disposições estabelecidos em seu regulamento. A estratégia do fundo é voltada à formação de uma carteira diversificada de operações de crédito privado de natureza imobiliária, com predominância de ativos pós-fixados e de menor risco de crédito. Dessa forma, o fundo busca gerar renda recorrente aos cotistas, principalmente por meio dos juros e da correção monetária provenientes dos CRI e dos demais ativos integrantes de sua carteira, mantendo como referência de rentabilidade o equivalente a 100% da variação da Taxa DI. A demonstração financeira do fundo de data base 30 de junho de 2025, foi divulgada em 19 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RL (*)

O Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 29.852.732/0001-91, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição responsável pela administração fiduciária do fundo, e tem sua carteira gerida pela Valora Gestão de Investimentos Ltda. Seu objetivo principal é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio do investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), observados os critérios de elegibilidade estabelecidos em sua política de investimentos. O fundo também pode realizar investimentos em Ativos de Liquidez, conforme previsto em seu regulamento e em sua política de investimentos. A estratégia do fundo é voltada à gestão ativa de uma carteira diversificada de CRIs, com foco em operações de crédito imobiliário, buscando geração de renda e potencial ganho de capital para os cotistas. O fundo utiliza o CDI como benchmark de rentabilidade e, de acordo com os relatórios mais recentes da gestora, mantém a maior parte de seu patrimônio líquido alocada em CRIs. Em maio de 2026, por exemplo, aproximadamente 94,8% do patrimônio líquido estava investido em CRIs distribuídos em 56 operações distintas, enquanto os recursos líquidos remanescentes estavam aplicados em instrumentos de caixa. A demonstração financeira do fundo de data base 30 de junho de 2025, foi divulgada em 08 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Legendas
(1) Títulos e Valores Mobiliários
(*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Movimentação do exercício/período

Saldo em 03 de outubro de 2024	**-**
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	10.687
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	682
Saldo em 30 de junho de 2025	**11.369**
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	167
Saldo em 30 de junho de 2026	**11.536**

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 03 de outubro de 2024	**-**
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(621)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	621
Saldo em 30 de junho de 2025	**-**
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.669)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.669
Saldo em 30 de junho de 2026	**-**

6. Taxa de administração e gestão

	30/06/2026	**03/10/2024 a 30/06/2025**
Taxa de administração e gestão	1.163	859
	1.163	**859**

A Classe paga à Administradora uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes: (a) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 15, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; 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 de Administração o montante equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 15, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Classe também pagará ao gestor uma taxa equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), observado o valor mínimo mensal de R$ 50, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM.

A taxa de administração e taxa de gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso sejam auferidos lucros pela Classe, os lucros auferidos em um determinado período, poderão, a critério da Administradora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 6º (sexto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 06 (seis) Dias Úteis dos meses de março e setembro, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, Outros Ativos, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O montante que (i) exceda a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93; e (ii) não sejam destinados à Reserva de Contingência (conforme definido no Regulamento) poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2026**	**03/10/2024 a 30/06/2025**
Lucro líquido do exercício/período	11.184	6.588
Despesas operacionais pagas/não pagas	(43)	42
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(30)	(291)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	273	635
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	(167)	(682)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**11.217**	**6.292**
Retenção de rendimentos - até 5%	(561)	(60)
Rendimentos declarados	**10.656**	**6.232**
Rendimentos (a distribuir)	(966)	(904)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício/período	904	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	**10.594**	**5.326**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**1,31**	**0,66**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,00%	99,04%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	561	60

8. Patrimônio líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026		30/06/2025	
	R$	Quantidade	R$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	81.051	8.105.120	81.051	8.105.120
Cotas de investimentos integralizadas	**81.051**	**8.105.120**	**81.051**	**8.105.120**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**10,00**		**10,00**

8.2 Emissão de novas cotas

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000, correspondente a 100 cotas com valor unitário de emissão de R$ 10 (dez reais). As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do Administrador ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 ("Documentos da Oferta"), conforme aplicável. 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.

A primeira emissão da oferta pública de cotas foi de 8.105.120 cotas da primeira emissão da Classe, ao Preço de Emissão (conforme definido no Prospecto Definitivo) de R$ 10 (dez reais), todas nominativas e escriturais, subscritas e integralizadas considerando que não houve o exercício da opção de emissão do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) perfazendo o montante de R$ 81.051, em 05 de março de 2025.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve emissão de cotas pela Classe.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, e no período findo em 2025, não houve amortização de cotas pela Classe.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	2.846	2.846
	2.846	**2.846**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe não incorreu em gastos de colocação (2025 - R$ 2.846).

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa da Classe, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, e no período findo em 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	03/10/2024 a 30/06/2025
Lucro líquido do exercício/período	11.184	6.588
Patrimônio líquido inicial	78.561	-
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	-	81.051
Gastos com colocação de cotas	-	(2.846)
	-	**78.205**
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**14,24%**	**8,42%**

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

10. Encargos debitados à Classe

	30/06/2026		03/10/2024 a 30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.163	1,46%	859	1,08%
Outras despesas operacionais	92	0,12%	90	0,11%
	1.255	**1,58%**	**949**	**1,19%**
Patrimônio líquido médio do exercício/período		**79.866**		**79.397**

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6, 10 e 13.

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 fundo de renda fixa	-	6.904	-	6.904
Cotas de fundos de investimento imobiliário	11.536	-	-	11.536
Certificados de recebíveis imobiliários	-	61.706	-	61.706
Total do ativo	**11.536**	**68.610**	**-**	**80.146**

	30/06/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	23.168	-	23.168
Cotas de fundos de investimento imobiliário	11.369	-	-	11.369
Certificados de recebíveis imobiliários	-	44.942	-	44.942
Total do ativo	**11.369**	**68.110**	**-**	**79.479**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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 16 de janeiro de 2026, através do Ato do Administrador e do Gestor, foi aprovada nova versão consolidada do Regulamento da Classe, decorrente exclusivamente da atualização dos dados cadastrais do Gestor.

16.4 Em decorrência das notícias veiculadas relativas a Vert Companhia Securitizadora ao longo do primeiro trimestre de 2026, a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pela referida companhia, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação da securitizadora, foram adotadas medidas adicionais de supervisão sobre os CRIs em carteira, com foco na preservação dos interesses dos cotistas e na estrita observância às normas regulatórias aplicáveis. As CRIs atualmente mantidas em carteira permanecem adimplentes, e até o momento, não foi identificado qualquer impacto material sobre a rentabilidade ou a liquidez do Fundo. A Administradora permanece atenta aos desdobramentos regulatórios e operacionais, mantendo interlocução ativa com os gestores, auditores e demais agentes do mercado, com o objetivo de assegurar a adequada precificação dos ativos e a proteção integral dos cotistas.

17. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *