



Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 60.871.972/0001-83)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Central Real Estate High Yield Debt Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe única do Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 14 de julho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

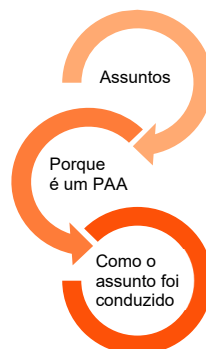
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 14 de julho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.





Central Real Estate High Yield Debt Fundo
de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.3.2 e 5.2)	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:
A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado.	Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado.
Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados dos recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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



Central Real Estate High Yield Debt Fundo
de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



Central Real Estate High Yield Debt Fundo
de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

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

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

Rio de Janeiro, 04 de setembro de 2026


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

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

Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.871.972/0001-83)

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

Balço patrimonial em 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	919	0,65%
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	137.266	96,43%
		138.185	97,07%
Investimento			
Propriedade para investimento			
Imóvel acabado		5.565	3,91%
	6	5.565	3,91%
Total do ativo		143.750	100,98%
Passivo		30/06/2026	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	8	710	0,50%
Impostos e contribuições a recolher		2	0,00%
Provisões e contas a pagar		668	0,47%
		1.380	0,97%
Não Circulante			
Obrigações por aquisição de imóveis		15	0,01%
		15	0,01%
Total do passivo		1.395	0,98%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	129.202	90,76%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(506)	-0,36%
Lucros acumulados		13.659	9,60%
Total do patrimônio líquido		142.355	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		143.750	100,98%

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

Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ (60.871.972/0001-83) (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23) Demonstração do resultado do período de 14 de julho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota		
	Nota	14/07/2025 a 30/06/2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	32.682
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	1.161
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	(15.039)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		18.804
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		776
Resultado com operações compromissadas		7
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(189)
		594
Despesas operacionais		
Taxa de administração e gestão	7 e 11	(1.052)
Taxa de performance	7 e 11	(509)
Outras despesas operacionais	11	(180)
		(1.741)
Lucro líquido do período		17.657
Quantidade de cotas integralizadas		123.754
Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R\$		142,68
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		1.150,31
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.		

Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.871.972/0001-83)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 14 de julho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 14 de julho de 2025	9.1	129.202	-	-	129.202
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(506)	-	(506)
Lucro líquido do período		-	-	17.657	17.657
Rendimentos declarados	8	-	-	(3.998)	(3.998)
Em 30 de junho de 2026		129.202	(506)	13.659	142.355

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

	Nota	14/07/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas		7
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		776
Pagamento de taxa de administração e gestão		(916)
Pagamento (compensação) de IR		(188)
Outros pagamentos operacionais		(156)
Caixa líquido das atividades operacionais		(477)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	6.2	(5.550)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(150.372)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	5.2	11.161
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	17.530
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	3.219
Caixa líquido das atividades de investimento		(124.012)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	129.202
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	9.4	(506)
Rendimentos distribuídos	8	(3.288)
Caixa líquido das atividades de financiamento		125.408
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		919
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	919

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

Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.871.972/0001-83)

(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 14 de julho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora") e gerido pela Central Capital Gestão de Recursos S.A. (CNPJ nº 46.791.648/0001-24) ("Gestora"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe foi constituída em 16 de maio de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, encerrando-se em 4 anos contados da primeira integralização de cotas. A Classe é destinada a investidores profissionais e está dividida em 5 subclasses de cotas — A, B, C, D e E —, cada uma disciplinada por um Apêndice do Anexo I do regulamento, que se diferenciam quanto ao público-alvo, ao ambiente de negociação, à taxa de gestão e à taxa de performance, sem que haja ordem de preferência, subordinação ou conversão entre elas. A Classe iniciou suas atividades em 14 de julho de 2025, data da primeira integralização de cotas, razão pela qual estas são as primeiras demonstrações financeiras da Classe e não há período comparativo.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação preponderante em ativos financeiros, títulos, valores mobiliários e direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer localidade do território nacional que atendam aos Critérios de Elegibilidade (definição abaixo) tais como, mas não apenas: (a) quaisquer direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer localidade do território nacional, que atendam ao Critério de Elegibilidade, exemplificativamente, mas não apenas, (i) aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada e em vigor, ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, sendo certo que a aquisição será realizada diretamente ou indiretamente; (ii) direito real de superfície, direito real de usufruto e concessão de direito de uso, que atendam ao Critério de Elegibilidade; e (iii) certificados de potencial adicional de construção ("CEPAC") com opção de venda ou outra estrutura que atenda ao Critério de Elegibilidade; (b) 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, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que observem os Critérios de Elegibilidade; (c) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários; (d) ativos, títulos financeiros ou valores mobiliários, tais como, mas não apenas, (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) letras hipotecárias ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que atendam ao Critério de Elegibilidade; (vi) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que atenda ao Critério de Elegibilidade; e (e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, desde que também observem os Critérios de Elegibilidade (em conjunto denominados "Ativos Imobiliários") independentemente de deliberação em assembleia de Cotistas. Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos Financeiros, conforme regulamento. 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 das Subclasses A, B e E estão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob os códigos CDHY11, CDHY15 e CDHY16, respectivamente, e as cotas das Subclasses C e D em mercado de balcão organizado da B3 (MDA, no mercado primário, e FUNDOS21, no mercado secundário). Nos termos do regulamento, as cotas somente podem ser negociadas depois de decorrido o prazo de lock-up de 6 (seis) meses contados da última Chamada de Capital da respectiva Subclasse, sendo que até 30 de junho de 2026 a Administradora não havia divulgado o comunicado de encerramento do período de lock-up. Não houve negociação de cotas da Classe no período.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 04 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, 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 são classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, por serem mantidos para negociação. São inicialmente registrados pelo custo de aquisição e atualizados pela taxa efetiva de retorno da operação, apurada com base no valor de aquisição e nos fluxos previstos de amortização de principal e de juros. A marcação a mercado observa o Manual de Marcação a Mercado da Administradora, sendo os efeitos da atualização e do ajuste ao valor justo reconhecidos no resultado do período.

Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.871.972/0001-83)

(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 14 de julho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.3 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento compreendem imóveis e direitos reais sobre imóveis mantidos para obtenção de renda ou para valorização de capital, e são mensuradas ao valor justo, cujas variações são reconhecidas no resultado do período em que ocorrem. Em 30 de junho de 2026 não há laudo de avaliação do ativo detido pela Classe e, por essa razão, a Administração adota o custo de aquisição como a melhor estimativa do valor justo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.3. Não há depreciação registrada, uma vez que o ativo é mensurado ao valor justo.

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 de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 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 setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FIL, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.871.972/0001-83)

(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 14 de julho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 locais;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

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

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2026
919
919

Estão compostos por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic Classe de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo investido é proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que acompanhe a variação da taxa SELIC, por meio da aplicação de seus recursos preponderantemente em títulos públicos federais.

5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários

30/06/2026
137.266
137.266

Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e de emissão exclusiva de companhias securitizadoras, nos termos da Lei nº 14.430/22. Constituem promessa de pagamento em dinheiro e são registrados e custodiados em sistema de registro e liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil. A Classe adquire CRI cuja remuneração é atrelada à variação das taxas médias diárias dos DI de um dia (CDI), acrescida de sobretaxa (spread), e os classifica ao valor justo por meio do resultado, conforme Notas Explicativas nº 3.2 e nº 3.3.2.

Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.871.972/0001-83)
(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 14 de julho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 30 de junho de 2026 estão assim compostas:

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.	26C4080603	(1)	n/a	592ª emissão / 2ª série	17/03/2026	22/09/2028	CDI + 5,00% a.a.	33.845	35.047	35.048
Companhia Provincia de Securitização	25E3350611	(1)	n/a	107ª emissão / 1ª série	22/05/2025	30/05/2028	CDI + 6,00% a.a.	22.000	26.776	26.776
Companhia Provincia de Securitização	25I2972445	(1)	n/a	117ª emissão / 1ª série	19/09/2025	30/03/2028	CDI + 6,00% a.a.	17.743	18.537	18.537
Opea Securitizadora S.A.	25I3351807	(1)	n/a	497ª emissão / 2ª série	18/09/2025	22/02/2028	CDI + 5,00% a.a.	10.917	14.045	13.012
Opea Securitizadora S.A.	25I2423667	(1)	n/a	497ª emissão / 1ª série	18/09/2025	22/02/2028	CDI + 2,50% a.a.	10.942	12.367	12.367
Opea Securitizadora S.A.	25J2522880	(1)	n/a	522ª emissão / 2ª série	08/10/2025	12/04/2028	CDI + 6,50% a.a.	10.000	11.485	11.485
Companhia Provincia de Securitização	25I2602468	(2)	n/a	116ª emissão / 1ª série	18/09/2025	24/09/2027	CDI + 7,00% a.a.	9.400	10.938	10.938
Companhia Provincia de Securitização	25G3749934	(1)	n/a	113ª emissão / 1ª série	18/07/2025	30/07/2026	CDI + 6,00% a.a.	23.913	8.668	8.668
Central Real Estate High Yield Debt Fundo (**)	DEAL-TANIA	(3)	n/a	n/a	19/12/2025	19/06/2028	CDI + 6,00% a.a.	1	6.895	434
Opea Securitizadora S.A.	26C4080854	(1)	n/a	592ª emissão / 3ª série	17/03/2026	22/09/2028	CDI + 5,00% a.a.	1	1	1
									144.759	137.266

As informações sobre os referidos certificados de recebíveis imobiliários encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Companhia Provincia de Securitização (www.ciaprovincia.com.br) e Opea Securitizadora S.A. (www.opecapital.com). O agente fiduciário de todas as emissões registradas é a Vórtx DTVM S.A. O ativo identificado como DEAL-TANIA não possui código ISIN, não consta da base pública da B3 e está cadastrado tendo a própria Classe como emissora.

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2026
Opea Securitizadora S.A.	26C4080603	Visconde de Pirajá 640 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a), (b), (d), (e), (g), (h), (k)	35.048
Companhia Provincia de Securitização	25E3350611	Praça 122 SPE Ltda.	(a), (b), (g), (h), (k)	26.776
Companhia Provincia de Securitização	25I2972445	Ourânia SPE Ltda.	(a), (b), (g), (h), (k)	18.537
Opea Securitizadora S.A.	25I3351807	Prudente 261 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a), (e), (f), (g), (h), (k)	13.012
Opea Securitizadora S.A.	25I2423667	Prudente 261 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a), (e), (f), (g), (h), (k)	12.367
Opea Securitizadora S.A.	25J2522880	Balassiano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a), (d), (g), (h), (k)	11.485
Companhia Provincia de Securitização	25I2602468	Eliza Lara Loeb	(a), (b), (g), (h)	10.938
Companhia Provincia de Securitização	25G3749934	RKG Incorporadora Ltda.	(a), (b), (g), (h), (k)	8.668
Central Real Estate High Yield Debt Fundo (**)	DEAL-TANIA	BC 343 SPE S.A.	(b), (j), (k)	434
Opea Securitizadora S.A.	26C4080854	Visconde de Pirajá 640 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a), (b), (d), (e), (g), (h), (k)	1
				137.266

Legendas

Lastro	Regime de Garantias
(1) - Notas Comerciais	(a) - Regime fiduciário
(2) - CCB	(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(3) - Contrato de Compra e Venda	(c) - Coobrigação
	(d) - Subordinação
	(e) - Fundo de reserva
	(f) - Hipoteca
	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
	(h) - Aval
	(i) - Fundo de overcollateral
	(j) - Fiança
	(k) - Alienação fiduciária de ações
	(l) - Fundo de liquidez
	(m) - Direito de retrocesso
	(n) - Carta fiança

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

(**) DEAL-TANIA - registro cadastrado tendo a própria Classe como emissora, sem código ISIN e sem registro na base pública da B3, tendo como devedora a BC 343 SPE S.A. e como lastro contrato de compra e venda. Data de emissão de 19 de dezembro de 2025, vencimento em 19 de junho de 2028 e remuneração de 100% do CDI acrescida de 6,00% ao ano. Conta com alienação fiduciária do imóvel, fiança e alienação fiduciária de ações. O ativo foi registrado na carteira em 2 de março de 2026 pelo valor de R\$ 1,00, tem valor de emissão de R\$ 5.565 e está vinculado à aquisição dos direitos aquisitivos sobre os conjuntos do Edifício Loeb descrita na Nota Explicativa nº 6.

Movimentação do período

Saldo em 14 de julho de 2025	-
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	32.682
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	1.161
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	(15.039)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	150.372
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	(11.161)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	(17.530)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	(3.219)
Saldo em 30 de junho de 2026	137.266

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2026
Edifício Loeb - direitos aquisitivos sobre três conjuntos nº 11, 21 e 141 do Edifício Loeb, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 1334, Cerqueira César, São Paulo/SP, com área privativa total de 393,84 m² e registrados no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob as matrículas nº 32.468, 32.469 e 32.475.	5.565
	5.565

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

Saldo em 14 de julho de 2025	-
Aquisição de propriedades para investimento	5.550
Obrigações por aquisição de imóveis a pagar	15
Saldo em 30 de junho de 2026	5.565

Em dezembro de 2025, o Fundo firmou compromisso de venda e compra para aquisição dos direitos aquisitivos sobre três conjuntos localizados no Edifício Loeb. A conclusão da operação está condicionada à finalização das obras de revitalização do empreendimento, bem como a extinção do condomínio edifício atual e a instituição de novo condomínio. A contraparte principal é a BC 343 SPE S.A. ("SPE"), responsável pelo projeto de retrofit do Edifício Loeb. O pagamento será realizado conforme cronograma físico-financeiro vinculado à evolução das obras, com parcela final na outorga da escritura definitiva. Como instrumentos acessórios, foram celebradas opções de compra e venda entre as partes, conferindo flexibilidade e mecanismos de proteção, além da constituição de alienação fiduciária dos imóveis em favor do Fundo, nos termos da Lei nº 9.514/97, e alienação fiduciária de parte das ações da SPE, reforçando a estrutura de garantias

6.3 Avaliação a valor justo

Em 30 de junho de 2026, o valor justo do imóvel foi mantido pelo seu valor de aquisição, considerando as condições previstas no contrato de opção de compra e venda celebrado concomitantemente à aquisição do ativo, por meio do qual o Vendedor detém o direito de recomprar o imóvel, durante o período de exercício da opção, pelo preço de aquisição, bem como o Fundo detém opção de venda que, mediante a ocorrência das hipóteses contratualmente previstas, obriga o Vendedor a recomprar o imóvel. Nesse contexto, considerando os direitos e obrigações contratuais vigentes na data-base das demonstrações financeiras, o preço estabelecido para o exercício das opções foi considerado a melhor referência disponível para a mensuração do valor justo do imóvel naquela data.

7. Encargos, taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance

	14/07/2025 a 30/06/2026
Taxa de administração e gestão	1.052
Taxa de performance	509
	1.561

Nos termos da cláusula 10.6.1 do Anexo I do regulamento, a Taxa de Administração corresponde a 0,15% ao ano, à razão de 1/12, aplicada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM. É calculada mensalmente por período vencido, de forma linear por dias úteis transcorridos, e paga até o 5º dia útil do mês subsequente. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. A Taxa de Administração não compreende eventuais taxas de administração, gestão, performance ou outros encargos das classes investidas.

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão A") equivalente a 1,00% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da subclasse A ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão A"). A Taxa de Gestão A será calculada mensalmente por período vencido, de forma linear por Dias Úteis transcorridos, e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão A sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão A.

A Taxa de Performance é devida ao Gestor nos seguintes termos: até que haja o retorno de 100% do valor integralizado corrigido pelo Índice de Correção, assim entendido a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, base 252 dias úteis, o Gestor não faz jus à taxa de performance; após atingido esse retorno, 80% dos montantes adicionais são entregues aos cotistas e 20% são pagos ao Gestor a título de taxa de performance. A apuração é feita a cada evento de distribuição, amortização ou dação em pagamento. Não há cobrança de taxa de performance na Subclasse B.

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

Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (60.871.972/0001-83)

(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 14 de julho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 5º dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), 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. Os resultados auferidos que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do período
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Despesas operacionais provisionadas e não pagas
Lucro/prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Retenção de rendimentos - até 5%

Rendimentos declarados

Rendimentos (a distribuir)

Rendimentos líquidos pagos no período

Rendimentos pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado do período declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

14/07/2025 a 30/06/2026
17.657
15.039
(29.463)
974
4.207
(209)
3.998
(710)
3.288
26.57
95,03%
(209)

9. Patrimônio líquido

9.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

30/06/2026	
R\$	Quantidade
129.202	123.754
129.202	123.754
1.044,02	

Valor por cota (valor expresso em reais)

9.2 Emissão de novas cotas

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 25.000, correspondente a 25 cotas com valor unitário de emissão de R\$ 1, que poderão ser divididas em cotas da Subclasse A, cotas da Subclasse B, cotas da Subclasse C, cotas da Subclasse D e cotas da Subclasse E. Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas.

A 1ª emissão de cotas da Classe, em classe única, foi objeto de oferta pública distribuída sob o rito de registro automático da Resolução CVM nº 160/22, registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PR/2025/136, em 2 de junho de 2025, e encerrada em 15 de julho de 2025, com anúncio de encerramento divulgado em 18 de julho de 2025. Foram emitidas 200.000 cotas ao preço de emissão de R\$ 1 por cota, totalizando R\$ 200.000, sendo 150.000 cotas da oferta base e 50.000 cotas do lote adicional, assim distribuídas entre as subclasses: 38.550 cotas da Subclasse A, 2.000 cotas da Subclasse B, 25.580 cotas da Subclasse C, nenhuma cota da Subclasse D e 133.870 cotas da Subclasse E. A integralização ocorre por meio de chamadas de capital, sendo o preço de integralização, na 1ª chamada, igual ao valor de emissão e, nas chamadas subsequentes, o maior entre o valor patrimonial da cota do dia útil anterior e o valor de emissão corrigido pelo CDI.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 foram liquidadas as cinco chamadas de capital abaixo listadas

Subclasses	A	B	C	E	Valor total da chamada
1ª Chamada de Capital	8.966	465	5.949	31.125	47.198
2ª Chamada de Capital	2.885	148	1.636	9.944	15.215
3ª Chamada de Capital	8.195	425	5.400	28.384	43.834
4ª Chamada de Capital	1.209	63	791	4.129	6.974
5ª Chamada de Capital	2.712	137	1.775	9.416	15.981
Total das Chamadas de Capital	23.967	1.238	15.551	82.998	129.202

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 de 14 de julho de 2025 a 30 de junho de 2026 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026
506
506

No período de 14 de julho de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas de R\$ 506, registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 Reserva de contingência

Nos termos da cláusula 8.5.3 do Anexo I do regulamento, para a constituição ou recomposição de reserva de contingência destinada a arcar com despesas extraordinárias, se houver, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 14 de julho de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do período
Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas
Gastos com colocação de cotas

30/06/2026
17.657
-
129.202
(506)
128.696
13,72%

Retorno sobre o patrimônio líquido da Classe (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial, que é zero por se tratar do primeiro período de atividade, adicionado das cotas integralizadas e deduzido dos gastos com colocação de cotas.

11. Encargos debitados à Classe

Taxa de administração e gestão
Taxa de performance
Outras despesas operacionais

14/07/2025 a 30/06/2026	
Valores	Percentual
1.052	0,99%
509	0,48%
180	0,17%
1.741	1,64%
106,307	

Patrimônio líquido médio do período

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. A conta de provisão para passivos contingentes permaneceu zerada durante todo o período.

14. 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.

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 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 abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos mensurados ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	137.266	-	137.266
Cotas de fundo de renda fixa	-	919	-	919
Propriedades para investimento	-	-	5.565	5.565
Total do ativo	-	138.185	5.565	143.750

As movimentações das cotas de fundo de renda fixa, dos certificados de recebíveis imobiliários e das propriedades para investimento estão demonstradas nas Notas Explicativas nº 5.1, nº 5.2 (a) e nº 6.2, respectivamente.

17. Outras informações
- 17.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no período de 14 de julho de 2025 a 30 de junho de 2026, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe.
- 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 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 dessas informações em seu site.
18. Eventos subsequentes
- Em 27 de julho de 2026 foi divulgado fato relevante referente à 6ª chamada de capital da 1ª emissão, no total de 6.872 cotas - 1.333 cotas da Subclasse A, 70 da Subclasse B, 862 da Subclasse C e 4.607 da Subclasse E -, correspondentes a R\$ 6.872, com liquidação prevista para 6 de agosto de 2026

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *