Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

BTG Pactual Log Estratégias Líquidas FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 58.022.479/0001-47)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
BTG Pactual Log Estratégias Líquidas
FII Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do BTG Pactual Log Estratégias Líquidas FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

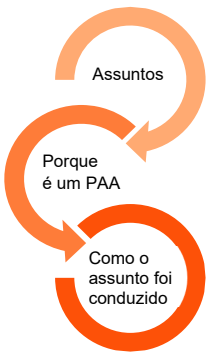
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2026, de acordo 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 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.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa (Notas 3.4.1 e 5.2)	
O Fundo apresenta seus investimentos concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa. As cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa 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 bolsa. A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa na data base das demonstrações financeiras. Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de renda fixa (Notas explicativas 3.3.1 e 5.1)	
O Fundo possui também investimentos concentrados em cotas de fundos de investimento em renda fixa. O valor justo desses investimentos é mensurado considerando os valores das cotas disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos. Considerando a relevância dos investimentos em cotas de fundos de renda fixa em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração a valor justo desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Validamos a mensuração por meio do confronto com as informações disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos. Obtivemos as demonstrações financeiras auditadas recentes dos fundos investidos e quando aplicável dos fundos investidos por esses fundos e analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo das cotas de fundos de renda fixa 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 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.

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

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

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

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

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.

- Concluímos 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.

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.

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

BTG Pactual Log Estratégias Líquidas
FII Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2026

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

DocuSigned by
Fábio Araujo
Signed By: FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866
CPF: 27382814866
Signing Time: 23 de setembro de 2026 | 23:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
1295B83D319F49F...

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

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

BTG Pactual Log Estratégias Líquidas FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (58.022.479/0001-47)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 30 junho de 2025 e 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	18.670	42,02%	5.588	14,01%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	**5.2**	18.667	42,01%	33.682	84,42%
Negociação e intermediação de valores	**5.2**	7.103	15,99%	580	1,45%
Outros créditos		-	0,00%	89	0,22%
Total do ativo		**44.440**	**100,02%**	**39.939**	**100,10%**

Passivo		30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar		8	0,02%	40	0,10%
Total do passivo		**8**	**0,02%**	**40**	**0,10%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	148.500	334,22%	92.000	230,58%
Amortização de cotas	**8.3**	(101.350)	-228,10%	(47.850)	-119,93%
Prejuízos acumulados		(2.718)	-6,12%	(4.251)	-10,65%
Total do patrimônio líquido		**44.432**	**100,00%**	**39.899**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**44.440**	**100,02%**	**39.939**	**100,10%**

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

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

BTG Pactual Log Estratégias Líquidas FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (58.022.479/0001-47)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos resultados do exercício de 30 de junho de 2026 e período de 08 de novembro 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	08/11/2024 a 30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	**5.2**	1.283	4.314
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	**5.2**	(4.362)	(5.180)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	**5.2**	3.309	(3.461)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		-	(1)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**230**	**(4.328)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.836	529
Resultado com operações compromissadas		210	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**10**	(518)	(29)
		1.528	**500**
Despesas operacionais			
Taxa de administração	**6 e 10**	(177)	(142)
Outras despesas operacionais	**10**	(48)	(33)
		(225)	**(175)**
Lucro líquido/Prejuizo do exercício		**1.533**	**(4.003)**
Quantidade de cotas integralizadas	**8.1**	**14.850.000**	**9.200.000**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**0,10**	**(0,44)**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**2,99**	**4,34**

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

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

BTG Pactual Log Estratégias Líquidas FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (58.022.479/0001-47)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício de 30 de junho de 2026 e período de 08 de novembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de Cotas	Prejuízos acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	92.000	-	-	92.000
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**8.3**	-	(47.850)	-	(47.850)
Prejuízo do exercício		-	-	(4.003)	(4.003)
Rendimentos declarados	**7**	-	-	(248)	(248)
Em 30 de junho de 2025		**92.000**	**(47.850)**	**(4.251)**	**39.899**
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	56.500	-	-	56.500
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**8.3**	-	(53.500)	-	(53.500)
Lucro líquido do exercício		-	-	1.533	1.533
Em 30 de junho de 2026		**148.500**	**(101.350)**	**(2.718)**	**44.432**

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

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

BTG Pactual Log Estratégias Líquidas FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (58.022.479/0001-47)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício de 30 de junho de 2026 e período de 08 de novembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	08/11/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(181)	(127)
Outros pagamentos operacionais		(60)	(22)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(444)	(104)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(685)**	**(253)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.836	529
Rendimento de operações compromissadas		210	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5.2**	1.283	4.314
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2**	(126.704)	(109.122)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).	**5.2**	134.142	30.869
IRRF sobre ganho de capital		-	(1)
Caixa líquido das atividades de investimento		**10.767**	**(73.411)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	56.500	92.000
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**8.3**	(53.500)	(12.500)
Rendimentos distribuídos	**7**	-	(248)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**3.000**	**79.252**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**13.082**	**5.588**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**5.588**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		**18.670**	**5.588**

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

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

BTG Pactual Log Estratégias Líquidas FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
58.022.479/0001-47
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Pactual Log Estratégias Líquidas FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada BTG Pactual Log Estratégias Líquidas FII Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). a Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, em 07 de novembro de 2024, com prazo de duração indeterminado e iniciado suas atividades em 08 de novembro de 2024. A Classe é destinado a investidores em geral.

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 de: (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 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 ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo será realizada por meio de sociedade de propósito específico; (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada por meio de sociedade de propósito específico; (iii) 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 FII; (iv) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vii) cotas de outros FII; (viii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ix) letras hipotecárias; (x) letras de crédito imobiliário; e (xi) letras imobiliárias garantidas.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados a Classe estão detalhados na Nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3, no entanto não houve negociação no período.

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 23 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis 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 período 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 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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 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. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

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

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 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, independente dos volumes negociados.

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos associados a Classe

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 a 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 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

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

4.1.8 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 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 dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A 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.

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

4.2.5 Risco de 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 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.

4.2.7 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) BTG Pactual CDB Plus Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa	18.599	5.524
(b) BTGP Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	71	64
	18.670	**5.588**

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual CDB Plus Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa, administrado pelo BTG Pactual, que é fundo de gestão ativa nos mercados de juros, com possibilidade de operações para proteção de carteira, superar a performance do CDI divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

(b) Está composto por cotas do BTGP Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é um fundo de investimento de renda fixa referenciado DI, administrado pelo BTG Pactual, que busca acompanhar a taxa DI (taxa de depósito interbancário) e, por consequência, a taxa Selic. Ele investe principalmente em títulos públicos federais, como o Tesouro Selic, e pode utilizar derivativos como parte de sua estratégia.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	18.667	33.682
	18.667	**33.682**

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 a Classe contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados. (vide nota 3.3).

Composição da carteira

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

30/06/2026

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (TRXF11)	Não	Renda	203.346	0,33%	91,80	18.667
						18.667

30/06/2025

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
GGR Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Logística	2.323.358	2,00%	10	23.442
Santander Renda De Aluguéis Fundo De Investimento Imobiliário - Fii - Resp Limitada	Não	Híbrido	2.120.000	2,00%	5	9.816
Btg Pactual Real Estate Hedge Fund FII - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	48.298	0,00%	8,78	424
						33.682

Legendas
(*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (TRXF11)

O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52, é um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) voltado à aquisição, exploração e gestão de ativos imobiliários, buscando proporcionar aos cotistas rendimentos de longo prazo e ganho de capital. Sua estratégia contempla investimentos em imóveis de diferentes segmentos, incluindo logístico, varejista, industrial, educacional, corporativo e hospitalar, com foco na geração de receitas provenientes, principalmente, da locação dos imóveis e, ocasionalmente, da alienação dos ativos imobiliários. O fundo busca realizar uma gestão ativa de seu portfólio, priorizando imóveis de elevada qualidade técnica, localizados no território nacional e, preferencialmente, locados para grandes empresas por meio de contratos de longo prazo.

GGR Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

O GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00, é um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) voltado à realização de investimentos em imóveis comerciais, predominantemente industriais e logísticos, com o objetivo de geração de renda e valorização patrimonial. Sua estratégia contempla a aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, terrenos ou imóveis em construção, prioritariamente para operações de locação atípica, incluindo built to suit, retrofit e sale and leaseback, além da possibilidade de venda dos ativos, observados os critérios e a política de investimentos estabelecidos no regulamento do Fundo.

Santander Renda De Aluguéis Fundo De Investimento Imobiliário - Fii - Resp Limitada

O Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Resp. Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.702/0001-71, é um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) voltado à geração de renda por meio da exploração de ativos imobiliários, com foco principalmente em empreendimentos logísticos e prédios corporativos de grande porte. Sua estratégia contempla a aquisição, exploração e gestão de imóveis e direitos relacionados a imóveis, buscando gerar receitas recorrentes provenientes, principalmente, de contratos de locação, além da possibilidade de valorização e alienação dos ativos imobiliários. O fundo possui uma carteira diversificada de imóveis e locatários, com distribuição de rendimentos aos cotistas.

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2024	**-**
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	109.122
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(30.869)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(5.180)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(3.461)
Amortização com entrega de ativos BTGP RE Hedge FII - FII LTDA (Nota 8.3)	(35.350)
Negociação e intermediação de valores (*)	(580)
Saldo em 30 de junho de 2025	**33.682**
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	126.704
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(134.142)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(4.362)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	3.309
Negociação e intermediação de valores (*)	(6.524)
Saldo em 30 de junho de 2026	**18.667**

(*) Em 30 de junho de 2026, o saldo registrado na rubrica “Negociação e intermediação de valores”, no montante de R$ 7.103 (2025 - R$ 580), refere-se a valores a receber decorrentes de operações de venda de cotas de fundos de investimento imobiliário realizadas em mercado de bolsa e ainda pendentes de liquidação financeira na data-base das demonstrações financeiras.

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024	**-**
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	4.314
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(4.314)
Saldo em 30 de junho de 2025	**-**
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.283
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.283)
Saldo em 30 de junho de 2026	**-**

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	177	142
	177	**142**

Pelos serviços de gestão, administração, controladoria e escrituração será devida pela Classe o equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”): (a) 0,25% (vinte e cinco 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$ 10 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro da Classe ou 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 0,02% (dois 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$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga diretamente pela Classe à Administradora, à Gestora e/ou demais prestadores de serviços, conforme o caso, 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 resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação aplicável, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro/Prejuízo líquido do período	1.533	(4.003)
Despesas operacionais não pagas	254	25
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(3.309)	3.461
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**(1.522)**	**(517)**
Adiantamento de distribuição (*)	-	(248)
Prejuízos apropriados	**(1.522)**	**(765)**

(*) Devido a realização de antecipações de rendimentos mensalmente conforme previsto no § 1º do Art. 17 do Regulamento da Classe, o mesmo pagou como adiantamento de distribuição o valor de R$ 248 decorrente do lucro base caixa auferido no início do período. Tal valor será objeto de dedução nos rendimentos a distribuir do próximo exercício.

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026		30/06/2025	
	R$	Quantidade	R$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	148.500	14.850.000	92.000	9.200.000
Cotas de investimentos integralizadas	**148.500**	**14.850.000**	**92.000**	**9.200.000**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**10,00**		**10,00**

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o Regulamento da Classe, 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 no total de R$ 65.000 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), totalizando 6.500.000 novas cotas, foi totalmente integralizada em 11 de novembro de 2024.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 15.000 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), totalizando 1.500.000 novas cotas, foi totalmente integralizada em 17 de dezembro de 2024.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 12.000 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), totalizando 1.200.000 novas cotas, foi totalmente integralizada em 18 de dezembro de 2024.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 9.000 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), totalizando 900.000 novas cotas, foi integralizada em 07 de julho de 2025.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 2.500 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), totalizando 250.000 novas cotas, foi integralizada em 16 de julho de 2025.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 5.000 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), totalizando 500.000 novas cotas, foi integralizada em 23 de julho de 2025.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 40.000 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), totalizando 4.000.000 novas cotas, foi integralizada em 30 de junho de 2026.

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, o que independerá de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pela Classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

	30/06/2026	30/06/2025
Amortização de cotas	(101.350)	(47.850)
	(101.350)	**(47.850)**

Em 03 de fevereiro de 2026, a Classe realizou amortização de cotas no montante de R$ 53.500, integralmente em dinheiro. Enquanto que em 17 de abril de 2025, a Classe realizou amortização de cotas no montante de R$ 47.850, sendo R$ 35.350 em ativos (cotas do Btg Pactual Real Estate Hedge Fund FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada) e R$ 12.500 em dinheiro.

8.4 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2026, e no periodo de 08 de novembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 junho de 2025, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

Docusign Envelope ID: 8DF0075E-13AC-80FA-8153-C4B23BE0A213

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. O valor da reserva de contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou recomposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo regime de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, e no periodo de 08 de novembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 junho de 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro/prejuízo líquido do período	1.533	(4.003)
Patrimônio líquido inicial	39.899	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	56.500	92.000
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(53.500)	(47.850)
Gastos com colocação de cotas	-	-
	3.000	**44.150**
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**3,57%**	**-9,07%**

(*) 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 a Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	177	0,46%	142	0,25%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	518	1,35%	29	0,05%
Outras despesas operacionais	48	0,12%	33	0,06%
	743	**1,93%**	**204**	**0,36%**
Patrimônio líquido médio do período		**38.486**		**56.421**

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, artigo 40 da IN 1.585.

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

Os serviços de custódia e tesouraria da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e os serviços de escrituração de cotas são prestados 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 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 no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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	-	18.670	-	18.670
Cotas de fundos de investimento imobiliário	18.667	-	-	18.667
Total do ativo	**18.667**	**18.670**	**-**	**37.337**

	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	-	5.588	-	5.588
Cotas de fundos de investimento imobiliário	33.682	-	-	33.682
Total do ativo	**33.682**	**5.588**	**-**	**39.270**

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundo de renda fixa e Cotas de fundos de investimento imobiliário estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

16. Outras informações

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

16.2 A política de divulgação de informações relativas a 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

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 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

* * *