Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

BTG Log AAA Cajamar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 59.658.166/0001-42)
(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: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
BTG Log AAA Cajamar 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 Log AAA Cajamar 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 para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

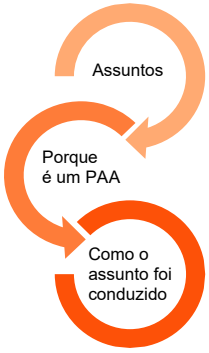
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo da propriedade para investimento representada por imóvel em construção (Notas explicativas 3.4 e 7)	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedade para investimento. A mensuração dos investimentos considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos 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.

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

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.

- 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.

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

BTG Log AAA Cajamar 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 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
Fabio de Oliveira Araujo
Signed By: FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866
CPF: 27382814866
Signing Time: 23 September 2026 | 23:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5

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

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

BTG Log AAA Cajamar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (59.658.166/0001-42)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025 e 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**	14.374	1,67%	44.135	5,77%
Operações compromissadas	**5.1**	4.430	0,51%	585.422	76,55%
Contas a receber					
Outros valores a receber	**6**	-	0,00%	62.796	8,21%
Outros créditos		25	0,00%	39	0,01%
		18.829	**2,19%**	**692.392**	**90,53%**
Não circulante					
Propriedade para Investimento					
Imóvel em construção		790.822	91,91%	337.876	44,18%
Ajuste de avaliação ao valor justo		85.364	9,92%	-	0,00%
	7	**876.186**	**101,84%**	**337.876**	**44,18%**
Total do ativo		**895.015**	**104,02%**	**1.030.268**	**134,71%**

Passivo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**9**	5.792	0,67%	5.549	0,73%
Garantia mínima de rentabilidade a apropriar	**7.2**	28.000	3,25%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		828	0,10%	739	0,10%
		34.620	**4,02%**	**6.288**	**0,82%**
Não Circulante					
Obrigações por aquisição de imóveis	**10**	-	0,00%	259.175	33,89%
		-	**0,00%**	**259.175**	**33,89%**
Total do passivo		**34.620**	**4,02%**	**265.463**	**34,71%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	791.856	92,03%	791.856	103,54%
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	(29.795)	-3,46%	(29.795)	-3,90%
Lucros acumulados		98.334	11,43%	2.744	0,36%
Total do patrimônio líquido		**860.395**	**100,00%**	**764.805**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**895.015**	**104,02%**	**1.030.268**	**134,71%**

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

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

BTG Log AAA Cajamar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (59.658.166/0001-42)

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

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 28 de março de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 junho de 2025

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

	Nota	30/06/2026	28/03/2025 a 30/06/2025
Receitas de propriedades para Investimento			
Receita de garantia mínima de rentabilidade	**7.2**	44.000	-
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento em construção	**7.2**	85.364	-
		129.364	**-**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de condomínio		(60)	
		(60)	**-**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**129.304**	**-**
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		2.584	6.457
Receita com operações compromissadas		41.396	17.100
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(649)	(1.652)
		43.331	**21.905**
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	**8 e 13**	(8.618)	(2.397)
Outras despesas operacionais	**13**	(698)	(202)
		(9.316)	**(2.599)**
Lucro líquido do exercício/período		**163.319**	**19.306**
Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**79.185.608**	**79.185.608**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**2,06**	**0,24**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**10,87**	**9,66**

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

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

BTG Log AAA Cajamar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (59.658.166/0001-42)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 28 de março de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 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 28 de março de 2025	**11.1**	791.856	-	-	791.856
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	-	(29.795)	-	(29.795)
Lucro líquido do período		-	-	19.306	19.306
Rendimentos declarados	**9**	-	-	(16.562)	(16.562)
Em 30 de junho de 2025		**791.856**	**(29.795)**	**2.744**	**764.805**
Lucro líquido do exercício		-	-	163.319	163.319
Rendimentos declarados	**9**	-	-	(67.729)	(67.729)
Em 30 de junho de 2026		**791.856**	**(29.795)**	**98.334**	**860.395**

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

BTG Log AAA Cajamar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (59.658.166/0001-42)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 28 de março de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	28/03/2025 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Aquisição de cotas de fundo de renda fixa		-	(62.796)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.584	6.457
Rendimento de operações compromissadas		41.396	17.100
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(649)	(1.652)
Pagamento de taxa de administração e gestão		(8.618)	(1.679)
Recebimento de valores a receber	**6**	62.796	-
Recebimento de receita de garantia mínima de rentabilidade (RMG)	**7.2**	72.000	-
Outros pagamentos operacionais		(655)	(220)
Caixa líquido das atividades operacionais		**168.854**	**(42.790)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	**10**	(259.175)	(73.325)
Pagamento de gastos para construção de imóveis	**7.2**	(452.946)	(5.376)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(712.121)**	**(78.701)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	-	791.856
Pagamento de gastos com colocação de cotas	**11.4**	-	(29.795)
Rendimentos distribuídos	**9**	(67.486)	(11.013)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(67.486)**	**751.048**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(610.753)**	**629.557**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		**629.557**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		**18.804**	**629.557**

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

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

BTG Log AAA Cajamar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (59.658.166/0001-42)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 28 de março de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Log AAA Cajamar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BTG Log AAA Cajamar Fundo de Investimento Imobiliário Reponsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo foi constituído em 25 de fevereiro de 2025 na forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, a ser regido pelo seu Regulamento (conforme abaixo definido), tendo iniciado suas atividades em 28 de março de 2025.

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: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da 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 (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (iii) investimento nos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido)(“Imóveis”); (iv) exploração comercial dos Imóveis, por meio de locação;e (v) eventual comercialização dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A Classe é constituída por 02 (duas) subclasses, quais sejam, (i) as Cotas da subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A do Regulamento (“Cotas Seniores” e “Subclasse Sênior”, respectivamente); e (ii) as Cotas da subclasse “B”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B do Regulamento (“Cotas Subordinadas” e “Subclasse Subordinada”, respectivamente, e, quando em conjunto com a Subclasse Sênior, apenas “Subclasses de Cotas”), que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferindo-se, exclusivamente, em razão do público-alvo, ordem de preferência no recebimento de rendimentos, amortização e resgate, na forma prevista no regulamento e nos respectivos Apêndices, bem como do pagamento da Taxa de Performance, na forma prevista no presente regulamento e nos respectivos Apêndices.

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 ao Fundo 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, na seguinte categoria:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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 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 do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento em construção, quando mensuráveis de maneira confiável, estão demonstradas pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e aprovada pela Administração da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento em construção é reconhecida no resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado “pro-rata dia”, em função do prazo da operação e a taxa de rendimento estabelecida.

3.9 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 do Fundo, 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".

3.10 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 à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo 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 o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários 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 do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI´s no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. 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 no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

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

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

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 do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão 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 o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos 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) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	14.374	2.521
(b) Cotas do Institucional Renda Fixa DI FI	-	41.614
(c) Operações compromissadas	4.430	585.422
	18.804	**629.557**

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

(b) Está composto por cotas do Institucional Renda Fixa DI FI que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo aplicar seus recursos em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de sua carteira estejam atrelados, a este parâmetro, direta ou indiretamente.

(c) Está composto por operações compromissadas vinculadas a certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") com recompra em agosto de 2026, custodiadas pelo Banco BTG Pactual S.A. (2025 - com recompra entre julho e outubro de 2025, custodiadas pelo Banco BTG Pactual S.A.).

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

6. Valores a Receber

Em 30 de junho de 2025, o Fundo efetuou uma aquisição de Cotas do Itaú Institucional RF REF DI FI, com débito no valor de R$ 62.796 correspondente na conta corrente. Entretanto, em razão de falha operacional no banco de destino, o crédito não foi efetivado, permanecendo o valor temporariamente indisponível ("em trânsito") até a regularização da operação. O valor permaneceu registrado no ativo circulante, no subgrupo Valores a Receber, uma vez que representava recurso do Fundo aguardando tratamento do banco de destino.

O estorno do valor integral no montante de R$ 62.796 ocorreu em 1º de julho de 2025, restabelecendo a disponibilidade de caixa. Não houve impactos relevantes no resultado do período, uma vez que a operação não gerou rendimentos nem perdas para o Fundo.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento

	30/06/2026	30/06/2025
BTS MELI Cajamar (G100 E G200) - Terreno com área total de 741.696,16 m², localizado na Rodovia dos Bandeirantes, na altura do km 38, próximo à divisa do município de Cajamar/SP.	790.822	337.876
	790.822	**337.876**

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

Saldo inicial	-
Obrigações por aquisição de imóveis - Nota 10	332.500
Pagamento de benfeitorias em imóvel em construção	5.376
Saldo em 30 de junho de 2025	**337.876**
Pagamento de gastos para construção de imóveis	452.946
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento em construção	85.364
Saldo em 30 de junho de 2026	**876.186**

O Fundo celebrou em 30 de maio de 2025 o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, tendo por objeto a aquisição de um terreno com área total de 741.696,16 m², localizado na Rodovia dos Bandeirantes, na altura do km 38, próximo à divisa do município de Cajamar/SP, onde estão sendo conduzidas obras de terraplanagem em preparação à construção de dois galpões que integrarão um complexo logístico com Área Bruta Locável (ABL) total estimada em 227.771 m². O preço total pela compra do Imóvel, composto por terreno e respectiva terraplanagem, foi de R$ 332.500, a ser desembolsado conforme descrito na Nota 10 - Obrigações por aquisição de imóveis.

Em 01 de setembro de 2025, a Classe celebrou com o Mercado Livre ("MELI"), o contrato de locação Built-to-Suit ("BTS") referente ao módulo restante do parque, Nave 2 (G200), que possui Área Bruta Locável (ABL) de 102.638 m². O contrato de locação da Nave 2 (G200) foi firmado pelo prazo de 12 (doze) anos, com multa em caso de rescisão antecipada. O prazo contratual terá início a partir da efetiva ocupação do imóvel pelo inquilino, prevista para ocorrer no primeiro trimestre de 2027. As obras encontram-se em ritmo acelerado, de acordo com o cronograma previamente estabelecido.

Em 11 de setembro de 2025, a Classe celebrou aditivo do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, onde a Vendedora concordou em pagar à Classe ("Compradora"), uma receita de garantia mínima no valor correspondente a R$ 72.000, em parcela única. O montante foi pago em 03 de outubro de 2025 e está sendo apropriado mensalmente. No exercício findo em 30 de junho de 2026 foi apropriado o montante de R$ 44.000 referente a receitas de garantia de rentabilidade, e o valor a apropriar é de R$ 28.000 registrado na rubrica "Garantia mínima de rentabilidade a apropriar".

7.3 Avaliação a valor justo

	30/06/2026		
Empreendimento	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
BTS MELI Cajamar (G100 E G200)	10 anos	9,25% a.a	8,50% a.a

O Terreno foi adquirido em 30 de maio de 2025, e em 30 de junho de 2025 estava registrado pelo seu valor de custo acrescido pelos custos diretamente relacionados à construção.

Em 30 de junho de 2026, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE, datado de março de 2026, e aprovado pela administração em julho de 2026. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O método aplicado para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado. Por essa metodologia, são projetados a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos (ou mais, quando pertinente), considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do último ano, capitalizamos a receita do ano seguinte (Ano 11) para os imóveis tipo logístico. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. é uma empresa global em serviços imobiliários e possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). A CBRE atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado, tais como instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais como para avaliação de carteiras imobiliárias.

8 Encargos, taxa de administração, gestão e performance

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	8.618	2.397
	8.618	**2.397**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (i) 1,30% (um inteiro e trinta centésimos) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, 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, observada a remuneração mínima mensal de R$ 20.000, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

As Cotas Seniores e Subordinadas se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns a todas as cotas da Classe, especificadas no Regulamento e no Anexo do Regulamento.

Além da remuneração que lhe é devida mediante Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance incidente sobre os valores pagos aos Cotistas de Cotas Subordinadas. Não será devida taxa de performance pelas Cotas Seniores, a taxa de performance devida pelas Cotas Subordinadas.

A taxa de performance equivalente a 20% da rentabilidade das Cotas Subordinadas, incidente sobre os valores pagos aos cotistas de Cotas Subordinadas que vierem a exceder o somatório dos valores integralizados das Cotas Subordinadas, que exceder o Benchmark da Cota Subordinada (18% ao ano) para os detentores de Cotas Subordinadas, desde a data da respectiva integralização. Os valores a serem distribuídos em razão do pagamento de rendimentos, amortização ou resgate das Cotas Subordinadas serão pagos: (i) primeiramente aos cotistas detentores das Cotas Subordinadas, até que os valores por eles recebidos sejam equivalentes ao somatório dos valores integralizados nas Cotas Subordinadas, acrescido pela variação do Benchmark Cotas Subordinadas; e (ii) após os pagamentos previstos no item "i" acima: (a) 80% para os cotistas detentores das Cotas Subordinadas, (b) 20% para a Gestora, a título de Taxa de Performance.

9. 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.

A distribuição de rendimentos pela Classe deverá observar a seguinte ordem de pagamento a cada subclasse de cotas:
(i) Pagamento dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas titulares das Cotas Seniores a Data de Distribuição, sendo certo que este será calculado e limitado ao montante IPCA + 9% a.a, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa; e
(ii) O saldo (se houver) do pagamento dos rendimentos a serem distribuídos, sendo certo que este será calculado e será completamente destinado aos titulares das Cotas Subordinadas, após o pagamento dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas Seniores, na Data de Distribuição.

O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 25 ou no Dia Útil anterior do primeiro 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 (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), 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, nos termos do deste Anexo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Lucro líquido do exercício/período	163.319	19.306
Despesas operacionais não pagas	93	20
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento em construção	(85.364)	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**78.048**	**19.326**
Retenção de rendimentos (i) (ii)	(10.319)	(2.764)
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	**(10.319)**	**(2.764)**
Rendimentos declarados	**67.729**	**16.562**
Rendimentos a distribuir	(5.792)	(5.549)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	5.549	-
Rendimentos líquidos pagos no período	**67.486**	**11.013**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**0,85**	**0,14**
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) (a)	86,78%	85,70%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(10.319)	(2.764)

(i) O Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal publicado em 29 de agosto de 2025 divulgou e apurou no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas da Classe realizada por meio de consulta formal iniciada em 11 de agosto de 2025 e encerrada em 26 de agosto de 2025, a aprovação da não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados no primeiro semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Anexo da Classe, para posterior distribuição aos Cotistas.

(ii) O Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal publicado em 26 de fevereiro de 2026 divulgou e apurou no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas da Classe realizada por meio de consulta formal iniciada em 22 de janeiro de 2026 e encerrada em 06 de fevereiro de 2026, a aprovação da distribuição de rendimentos base caixa inferior aos 95% dos rendimentos gerados pela Classe no segundo semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2025, com o intuito de manter os termos aprovados na assembleia de cotistas realizada em setembro de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em Ativos Alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. O resultado dos rendimentos retidos e o eventual saldo não reinvestido poderão ser posteriormente distribuídos aos Cotistas.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

A Classe celebrou em 30 de maio de 2025 o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, tendo por objeto a aquisição de um terreno com área total de 741.696,16 m², localizado na Rodovia dos Bandeirantes, na altura do km 38, próximo à divisa do município de Cajamar/SP, onde estão sendo conduzidas obras de terraplanagem em preparação à construção de dois galpões que integrarão um complexo logístico com Área Bruta Locável (ABL) total estimada em 227.771 m². O preço total pela compra do Imóvel, composto por terreno e respectiva terraplanagem, é de R$ 332.500 a ser pago nas seguintes condições:
(i) Primeira Parcela: R$ 50.000 devidos na data da lavratura da escritura;
(ii) Segunda Parcela: R$ 20.000 pagos na mesma data ou em até 10 dias após a data da escritura;
(iii) Saldo remanescente: R$ 262.500 corrigido pelo IPCA a partir da data da lavratura da escritura, conforme evolução das obras, com o pagamento da última parcela previsto para ocorrer quatro meses após o término das obras de terraplanagem, estimadas para abril de 2026, e condicionado à conclusão de todas as obrigações da Vendedora.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	30/06/2026	**30/06/2025**
Obrigação por aquisição de imóveis	-	259.175
	-	**259.175**

A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

Saldo em 28 de março de 2025	**-**
Obrigações por aquisição de imóveis	332.500
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	(73.325)
Saldo em 30 de junho de 2025	**259.175**
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	(259.175)
Saldo em 30 de junho de 2026	**-**

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026		**30/06/2025**	
	R$	**Quantidade**	**R$**	**Quantidade**
Cotas de investimentos subscritas - Classe	791.856	79.185.608	791.856	79.185.608
Cotas de investimentos integralizadas	**791.856**	**79.185.608**	**791.856**	**79.185.608**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**10,00**		**10,00**

11.2 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 da subclasse “A” no total de R$ 751.856 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), tendo 75.185.608 subscritas e total integralizadas abril de 2025.

A primeira emissão da oferta pública de cotas da subclasse “B” no total de R$ 40.000 com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), tendo 4.000.000 subscritas e total integralizadas abril de 2025.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve emissão de novas cotas.

11.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

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

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	**30/06/2025**
Gastos com colocação de cotas	29.795	29.795
	29.795	**29.795**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas (2025 - R$ 29.795).

11.5 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 à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. O valor da reserva de contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos ativos do Fundo. 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.

Durante o exercício findo em 30 junho de 2026 e período findo em 30 de junho de 2025, a classe não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Classe única	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Lucro líquido do exercício/período	163.319	19.306
Patrimônio líquido inicial	764.805	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	791.856
Gastos com colocação de cotas	-	(29.795)
	-	**762.061**
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**21,35%**	**2,53%**

(*) 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.

Subclasses

	Cota Subclasse Subordinada		**Cota Subclasse Senior**	
	Valor da cota - R$ (*)	**Rentabilidade %**	**Valor da cota - R$ (*)**	**Rentabilidade %**
30/06/2026	11,5296	4,44%	10,7699	4,47%
30/06/2025	11,0389	10,39%	10,3090	3,09%

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês, líquidos dos efeitos de amortizações acumuladas.

Docusign Envelope ID: 34490A9A-183C-85FC-801F-03D5BF67FA83

13. Encargos debitados à Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	8.618	1,40%	2.397	0,39%
Outras despesas operacionais	698	0,11%	202	0,03%
	9.316	**1,51%**	**2.599**	**0,42%**
Patrimônio líquido médio do exercício/período		**897.028**		**614.326**

14. 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.

15. 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.

16. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

O serviço de custódia e tesouraria são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o período, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 8 e 16.

18. 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	-	14.374	-	14.374
Operações compromissadas	-	4.430	-	4.430
Total do ativo	**-**	**18.804**	**-**	**18.804**

	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	-	44.135	-	44.135
Operações compromissadas	-	585.422	-	585.422
Total do ativo	**-**	**629.557**	**-**	**629.557**

19. Outras informações

19.1 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 PricewaterhousCoopers 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.

19.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 Em 21 de maio de 2026, através do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, considerando as interpretações adicionais divulgadas pelo Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE ("Ofício-Circular CVM nº 1/2025"), em especial quanto à substituição do "Sumário de Remuneração" pela Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas) como meio centralizado e adequado de divulgação da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, fica aprovada a atualização da forma de divulgação, com a inclusão do referido link de acesso no Anexo I da Classe. Ressalta-se que não haverá qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas, tratando-se exclusivamente de adequação ao formato e às diretrizes de transparência estabelecidas no referido Ofício-Circular CVM nº 1/2025, passando a divulgação a ser realizada exclusivamente por meio da Ferramenta ANBIMA.

20. Eventos subsequentes

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

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *