Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

Fundo de Investimento Imobiliário FII Mauá Propriedades para Investimento Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 43.008.884/0001-33)
(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: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário FII Mauá Propriedades para Investimento 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.

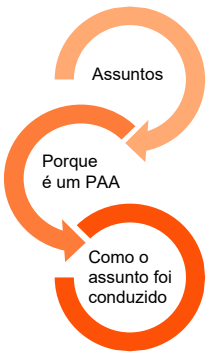
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2026, de acordo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

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

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 3.3.1 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 do valor de custo das propriedades destinadas à venda, incluindo provisão para valor de realização, quando aplicável (Notas explicativas 3.5 e 6)	
O Fundo também apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades destinadas à venda. As propriedades destinadas à venda estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão para recuperação, quando estes forem inferiores aos valores de aquisição. A mensuração do valor de custo das propriedades destinadas à venda foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desse investimento nas demonstrações financeiras do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor de custo das propriedades destinadas à venda. Verificamos a documentação decorrente da aquisição das propriedades destinadas à venda e revisamos as análises realizadas pela Administração para manter o investimento mensurado ao valor de custo, considerando a análise do valor realizável. Consideramos que a mensuração dos investimentos em propriedades destinadas à venda é consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

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 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

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

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.

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
Ana Masciotro
Signed By: ANA BEATRIZ MASCIOTRO DA ROCHA:22045701840
CPF: 22045701840
Signing Time: 23 September 2026 | 18:23 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Issuer: AC SyngularID Multipla
Serial number: [illegible]

Ana Beatriz Masciotro da Rocha
Contadora CRC 1SP259848/O-6

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

Fundo de Investimento Imobiliário FII Mauá Propriedades para Investimento Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário FII Maua Propriedades para Investimento)

CNPJ: 43.008.884/0001-33

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

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	12.966	7,19%	1.994	7,63%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	**5.2 (a)**	142.850	79,20%	-	0,00%
Estoques					
Propriedades destinadas à venda	**6.1**	19.314	10,71%	21.814	83,47%
Valores a receber - venda de imóveis	**6.1**	5.262	2,92%	2.362	9,04%
Outros créditos		16	0,01%	29	0,11%
Total do ativo		**180.408**	**100,02%**	**26.199**	**100,24%**

Passivo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar		31	0,02%	64	0,24%
Total do passivo		**31**	**0,02%**	**64**	**0,24%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	164.500	91,20%	24.500	93,74%
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	(62)	-0,03%	(62)	-0,24%
Lucros acumulados		15.939	8,84%	1.697	6,49%
Total do patrimônio líquido		**180.377**	**100,00%**	**26.135**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**180.408**	**100,02%**	**26.199**	**100,24%**

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

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

Fundo de Investimento Imobiliário FII Mauá Propriedades para Investimento Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário FII Maua Propriedades para Investimento)

CNPJ: 43.008.884/0001-33

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

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Imóveis em estoque			
Receitas de vendas de imóveis	**6.3**	4.230	3.648
Custo dos imóveis vendidos	**6.1**	(2.500)	(2.303)
Resultado líquido de imóveis em estoque		**1.730**	**1.345**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	**5.2 (a)**	25.723	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	**6**	7.994	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	**5.2 (a)**	(13.273)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**20.444**	**-**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.156	118
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(221)	-
		935	**118**
Despesas operacionais			
Taxa de administração	**7 e 11**	(271)	(172)
Taxa de fiscalização da CVM	**11**	(20)	(9)
Outras despesas operacionais	**11**	(76)	(41)
		(367)	**(222)**
Lucro líquido do exercício		**22.742**	**1.241**
Quantidade de cotas integralizadas	**9.1**	**1.557.530**	**245.000**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**14,60**	**5,07**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**115,81**	**106,67**

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

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

Fundo de Investimento Imobiliário FII Mauá Propriedades para Investimento Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário FII Maua Propriedades para Investimento)

CNPJ: 43.008.884/0001-33

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		**24.500**	**(62)**	**456**	**24.894**
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	1.241	1.241
Em 30 de junho de 2025		**24.500**	**(62)**	**1.697**	**26.135**
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	140.000	-	-	140.000
Lucro líquido do exercício		-	-	22.742	22.742
Rendimentos declarados	**9**	-	-	(8.500)	(8.500)
Em 30 de junho de 2026		**164.500**	**(62)**	**15.939**	**180.377**

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

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

Fundo de Investimento Imobiliário FII Mauá Propriedades para Investimento Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário FII Maua Propriedades para Investimento)
CNPJ: 43.008.884/0001-33

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

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.156	118
Pagamento de taxa de administração		(255)	(172)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(9)
Outros pagamentos operacionais		(125)	(60)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(197)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**549**	**(123)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs		7.994	-
Recebimento pela venda de imóvel	**6.3**	1.330	1.286
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	**5.2 (a)**	(130.400)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(121.076)**	**1.286**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**9**	140.000	-
Rendimentos distribuídos	**8**	(8.500)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**131.500**	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**10.973**	**1.163**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5.1**	**1.994**	**831**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.1**	**12.967**	**1.994**

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

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

Fundo de Investimento Imobiliário FII Mauá Propriedades para Investimento Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário FII Maua Propriedades para Investimento)

CNPJ: 43.008.884/0001-33

(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 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário FII Mauá Propriedades Para Investimento Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma única Classe de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário FII Mauá Propriedades Para Investimento Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e iniciou suas atividades na data de 26 de julho de 2022.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição de direitos sobre imóveis, nos quais serão desenvolvidos empreendimentos imobiliários, sob a forma da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, de natureza residencial ou mista, para posterior locação ou comercialização para terceiros, sendo também admitida a aquisição de participação em empreendimentos imobiliários (“Ativos Alvo”), observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A participação da Classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”): a. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; b. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; c. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; d. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; e. 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; f. cotas de outros FII; g. 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; h. letras hipotecárias;
i. letras de crédito imobiliário; e j. 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 ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

As cotas da Classe não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora do Fundo 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 créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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 e passivos 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.
- Valores a receber - venda de imóveis: representa o valor a receber proveniente da venda de imóvel em construção.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pela Classe.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

As cotas investidas são negociadas:

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.

b) Não negociados na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

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

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Cotas de fundos de investimento imobiliário

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

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgada pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

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

3.5 Estoques - Propriedades disponíveis para venda

Os estoques de imóveis em construção estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de desenvolvimento, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão para impairment, quando estes forem inferiores aos valores de custo. A administração monitora a oscilação dos preços de venda estimados para mensuração e registro de provisões para impairment.

3.6 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.

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 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.

3.9 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 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".

II) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.10 Lucro / (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados à Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

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

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

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 do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 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 do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.8 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).

4.1.9 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 do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

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 ao Fundo 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 do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 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.

4.2.8 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
Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	12.966	1.994
	12.966	**1.994**

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	142.850	-
	142.850	**-**

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

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

	30/06/2026					
Fundo	**Existência de controle**	**Tipo de ativo investido**	**Percentual das cotas detidas**	**Quantidade de cotas detidas**	**Valor da Cota**	**Total**
TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	Renda	4,79%	1.556.098	91,80	142.850
						142.850

Seguem as informações sobre o Fundo de Investimento Imobiliário - FII que compõe a carteira da Classe:

TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 28.548.288/0001-52, é um Fundo de Classe Única, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 15 de outubro de 2019. Seu objetivo principal é a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, incluindo edifícios, empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação, com contratos na modalidade atípica (built-to-suit) ou modalidade típica. A administração do Fundo é realizada pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., enquanto a gestão da carteira compete à TRX Gestora de Recursos Ltda. O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e investidores não residentes que invistam no Brasil, observadas as normas aplicáveis e os riscos inerentes ao investimento.

Movimentação do exercício

Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FIIs) através de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) (a)	130.400
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs (a)	25.723
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(13.273)
Saldo em 30 de junho de 2026	**142.850**

(a) Em 11 de dezembro de 2025, a Classe adquiriu Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), pelo montante total de R$ 130.401. Ainda em dezembro de 2025, a Classe celebrou o "Acordo de Investimento e Contrato de Compra e Venda de Cotas" com o TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, tendo por objeto a aquisição de 100% dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos com lastro nos recebíveis de 4 imóveis localizados na cidade de São Paulo/SP, sendo 03 locados para o St. Marche e 01 locado para o Oba Hortifruti, nos Bairros Rebouças, Campo Belo, Vila Mascote e Vila Mariana. O valor acordado entre as partes para a aquisição do CRI foi de R$ 156.123, a qual foi paga por meio da entrega de cotas da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

6. Estoques - Propriedades disponíveis para venda

6.1 Descrição do empreendimento	**Valor em 30/06/2026**	**Valor em 30/06/2025**
Imóvel em construção localizado na Rua Edson, nº1.400, Campo Belo, na Cidade de São Paulo, o qual será um empreendimento imobiliário denominado "Edson 1400". A Classe possui 8 unidades com área total de 1.874,73 m². O Memorial de Incorporação se encontra registrado sob o nº 01 na matrícula nº 297.008 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	19.314	21.814
	19.314	**21.814**

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o investimento está demonstrado pelo seu respectivo valor de aquisição, visto a sua destinação para venda. A Administração analisou o valor realizável líquido e não identificou ajustes necessários.

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades disponíveis para venda no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	**24.117**
Custo dos imóveis vendidos	(2.303)
Saldo em 30 de junho de 2025	**21.814**
Custo dos imóveis vendidos	(2.500)
Saldo em 30 de junho de 2026	**19.314**

6.3 A movimentação ocorrida na conta Valores a receber - venda de imóveis no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	**-**
Receitas de vendas de imóveis	3.648
Recebimento pela venda de imóvel	(1.286)
Saldo em 30 de junho de 2025	**2.362**
Receitas de vendas de imóveis	4.230
Recebimento pela venda de imóvel	(1.330)
Saldo em 30 de junho de 2026	**5.262**

Em 11 de fevereiro de 2025, a Classe celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra referente à Unidade Autônoma nº 81, pelo valor total de R$ 3.648. No exercício findo em 30 de junho de 2026 foi recebido o montante de R$ 1.330 (2025 - R$ 1.286) relativos a essa transação. O saldo remanescente, no montante de R$ 1.032 (2025 - R$ 2.362).

Em 17 de junho de 2026, a Classe celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra referente à Unidade Autônoma nº 161, pelo valor total aproximado de R$ 4.230.

7. Encargos e taxa de administração

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	271	172
	271	**172**

A Administradora receberá por seus serviços a taxa global composta de: (i) 0,20% (vinte centésimos por cento) 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 do 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 pelo Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de cotas do Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão do Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 15, 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) 0,05% (cinco 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.

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) Classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) Classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Não será cobrada da Classe taxa de performance. Caso futuramente venha a ser instituída, deverá observar os critérios e limites estabelecidos pela Resolução 175.

8. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 17º (decimo setimo) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. 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, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora:

a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentaç ão aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do Art. 49 do Regulamento; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Lucro líquido do exercício	22.742	1.241
Lucro com transações de venda de imóvel ainda não recebido	(812)	(875)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	13.273	-
Despesas operacionais não pagas	(51)	(2)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**35.152**	**364**
Retenção de rendimentos (i) e (ii)	(26.653)	(364)
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	**(26.653)**	**(364)**
Rendimentos declarados	**8.499**	**-**
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**8.499**	**-**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**5,46**	**-**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	24,18%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(26.653)	(364)

(i) A Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 21 de agosto de 2025, foi deliberado, sem quaisquer reservas ou restrições, aprovar, a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe 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. O resultado dos rendimentos retidos e o eventual saldo não reinvestido poderão ser posteriormente distribuídos aos Cotistas nos semestres seguintes.

(i) A Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 03 de agosto de 2026, foi deliberado, sem quaisquer reservas ou restrições, aprovar, a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no primeiro semestre de 2026, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2026. 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 nos semestres seguintes.

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2026		**30/06/2025**	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	1.557.530	164.500	245.000	24.500
Cotas de investimentos integralizadas	**1.557.530**	**164.500**	**245.000**	**24.500**
Valor por cota (valor expresso em reais)		105,62		100,00

9.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 5.000.000 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado").Sem prejuízo do disposto no artigo 12 acima, por proposta da Administradora, a Classe poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

Sem prejuízo do disposto acima, por proposta da Administradora, a Classe poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 24.500 com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), totalizando 245.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de julho de 2022 e encerrada em 25 de janeiro de 2023. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R$ 61, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em 10 de dezembro de 2025, a segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 140.000 com valor unitário de R$ 106,66 (cento e seis reais e sessenta e seis centavos), totalizando 1.312.530 cotas foi totalmente subscrita e integralizada.

9.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas, salvo nas hipóteses previstas na regulamentação vigente, como nos casos de liquidação da Classe ou do Fundo, nos termos da Resolução 175. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	**30/06/2025**
Gastos com colocação de cotas	62	62
	62	**62**

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

9.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe ordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve constituição de reserva de contingências.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	22.742	1.241
Patrimônio líquido inicial	26.135	24.984
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	140.000	-
Total das adições/deduções	**140.000**	**-**
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe(*)	**13,69%**	**4,99%**

(*) 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.

11. Encargos debitados à Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	271	0,23%	172	0,15%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	9	0,01%
Outras despesas operacionais	76	0,06%	41	0,04%
	367	**0,31%**	**222**	**0,20%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**116.979**		**25.269**

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

Os serviços de custódia e tesouraria são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração das cotas da Classe é prestado pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 7 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

	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	-	12.966	-	12.966
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	142.850	-	-	142.850
Total do ativo	**142.850**	**12.966**	**-**	**155.816**

	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	-	1.994	-	1.994
Total do ativo	**-**	**1.994**	**-**	**1.994**

Docusign Envelope ID: DE7A571C-D5BC-88CE-827A-71A139DC7D6B

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e das Cotas de fundos de investimento imobiliárioestão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

17. Outras informações

17.1 Em atendimento às disposições da regulamentação da CVM aplicáveis à divulgação de serviços prestados por auditores independentes, informamos que, no exercício findo em 30 de junho de 2026, a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. foi contratada exclusivamente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras da Classe, não tendo prestado quaisquer outros serviços à Classe.

17.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e 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.

17.3 Em 18 de maio de 2026, através do Ato do Administrador, foi deliberada a alteração do Regulamento da Classe para considerar 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. A versão do Regulamento consolidada passou a ter efeitos no fechamento de 19 de maio de 2026.

18. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *