INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 61.793.651/0001-70)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período de 17 de novembro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026

INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 61.793.651/0001-70)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras
Período de 17 de novembro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstração do balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 21 2210 5166
Fax: + 55 21 2224 5285
www.bdo.com.br

Rua Barão de Tefé, 27
9° andar, Saúde, Rio de Janeiro, RJ
Brasil 20220-460

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Invitato Diretto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Invitato Diretto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração do balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de novembro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Invitato Diretto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 17 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, o Fundo iniciou suas atividades em 17 de novembro de 2025 e, portanto, suas respectivas demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas para o período de 17 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026, sem o correspondente período comparativo. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras, como um todo, e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Existência e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme apresentado nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2026, parcela relevante dos recursos encontra-se aplicada em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") mensurados ao valor justo. A mensuração desses instrumentos considera metodologia de marcação a mercado baseada em parâmetros observáveis de mercado, conforme política contábil divulgada pela Administração. Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de avaliação consideraram, entre outros: • análise das demonstrações financeiras auditadas dos patrimônios separados vinculados às principais operações da carteira; • revisão dos termos de securitização, respectivos aditamentos e atas de assembleias de investidores; • análise das informações de crédito disponibilizadas pelos gestores e securitizadoras; • avaliação da suficiência e manutenção das garantias vinculadas às operações; • acompanhamento dos principais covenants financeiros e não financeiros das emissões; • revisão dos eventos subsequentes reportados pelos agentes fiduciários, securitizadoras e gestores; • análise da política contábil adotada para classificação dos CRIs e da metodologia de marcação a mercado divulgada pela Administradora; • consultas a fontes públicas e pesquisas de mídia para identificação de eventos que pudessem impactar a recuperabilidade dos ativos subjacentes. Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos anteriormente descritos, consideramos que os valores registrados referentes aos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), bem como as respectivas divulgações constantes das demonstrações financeiras, são razoáveis e adequadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto para o período findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsabilidade pela governança do Fundo é da Administradora do Fundo, sendo essa responsável pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 da Administradora do Fundo;

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F



Monika Marielle Du Mont Collyer
Contadora CRC 1 RJ 091300/O-6

Invitato Diretto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Speciale Real Estate Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (61.793.651/0001-70)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	911	2,81%
Operações compromissadas - CRIs	**5.1**	670	2,06%
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	**5.2**	29.939	92,20%
		31.520	**97,07%**
Não circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Letras financeiras do tesouro (LFT) - vinculadas a garantia	**5.1**	1.775	5,47%
		1.775	**5,47%**
Total do ativo		**33.295**	**102,53%**

Passivo	Nota	30/06/2026	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**8**	606	1,87%
Instrumentos financeiros derivativos	**6**	11	0,03%
Provisões e contas a pagar		130	0,40%
Custo Unitário de Distribuição de cotas	**9.4**	75	0,23%
		822	**2,53%**
Total do passivo		**822**	**2,53%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	32.890	101,28%
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	(482)	-1,48%
Lucros acumulados	**8**	65	0,20%
Total do patrimônio líquido		**32.473**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**33.295**	**102,53%**

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

#Internal Use Only

Invitato Diretto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Speciale Real Estate Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

CNPJ (61.793.651/0001-70)

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

Demonstração do resultado do período de 17 de novembro de 2025 (data do início das atividades) a 30 de junho

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

	Nota	17/11/2025 a 30/06/2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	**5.2**	3.890
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	**5.2**	153
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	**5.2**	(1.006)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**3.037**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	93
Rendimento de operações compromissadas - CRI	**5.1**	4
Resultado com letras financeiras do tesouro (LFT)	**5.1**	215
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	**6**	155
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(39)
		428
Despesas operacionais		
Taxa de administração e gestão	**7 e 11**	(188)
Taxa de performance	**7 e 11**	(75)
Outras despesas operacionais	**11**	(61)
		(324)
Lucro líquido do período		**3.141**
Quantidade de cotas integralizadas		**324.034**
Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R$		**9,69**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**100,21**

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

#Internal Use Only

Invitato Diretto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Speciale Real Estate Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (61.793.651/0001-70)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 17 de novembro de 2025 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	32.890	-	-	32.890
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	-	(482)	-	(482)
Lucro líquido do período		-	-	3.141	3.141
Rendimentos declarados	**8**	-	-	(3.076)	(3.076)
Em 30 de junho de 2026		**32.890**	**(482)**	**65**	**32.473**

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

#Internal Use Only

Invitato Diretto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Speciale Real Estate Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (61.793.651/0001-70)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 17 de novembro de 2025 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Nota	17/11/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		93
Pagamento de taxa de administração e gestão		(163)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(39)
Outros pagamentos operacionais		(29)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(138)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de letras financeiras do tesouro (LFT)	**5.1**	(2.926)
Resgate de letras financeiras do tesouro (LFT)	**5.1**	1.366
Aquisição de operações compromissadas com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.1**	(500)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	(32.683)
Resgate por vencimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	963
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	1.804
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	2.847
Operações com instrumentos financeiros derivativos	**6**	164
Caixa líquido das atividades de investimento		**(28.965)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	32.890
Pagamento de custos de colocação de cotas	**9.4**	(406)
Rendimentos distribuídos	**8**	(2.470)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**30.014**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**911**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		**911**

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

#Internal Use Only

Invitato Diretto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Speciale Real Estate Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
CNPJ (61.793.651/0001-70)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 17 de novembro de 2025 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Invitado Direto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Invitado Direto Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída em 14 de julho de 2025, sob a forma de condomínio fechado e de responsabilidade limitada, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 17 de novembro de 2025. A gestão da carteira é exercida pela Portofino Gestão de Recursos Ltda., e é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aplicação em ativos imobiliários, assim entendidos: (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) certificados de potencial adicional de construção; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e demais valores mobiliários de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade de propósito específico; (viii) ativos financeiros permitidos pela Resolução CVM nº 175/22; (ix) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (x) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios cuja política de investimento se restrinja às atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. O Gestor busca compor a carteira de modo a proporcionar aos cotistas uma rentabilidade alvo equivalente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI. O objetivo e a rentabilidade alvo não representam, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

As cotas da Classe não são negociadas em bolsa de valores. Nos termos do Capítulo 1 do Anexo I do Regulamento, as cotas podem ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Classes, ambos administrados e operacionalizados pelo Balcão B3, sendo as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. Em 30 de junho de 2026 a Classe possuía 146 cotistas, todos pessoas físicas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora em 24 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários, títulos públicos e operações compromissadas

Os certificados de recebíveis imobiliários, as letras financeiras do tesouro e as operações compromissadas são registrados pelo custo de aquisição e classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. O valor justo é apurado com base nas taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA e, na ausência delas, por modelo interno de precificação que considera a curva do papel, o prazo remanescente e o spread de crédito do devedor. As variações do valor justo são reconhecidas no resultado do período em que ocorrem.

3.3.3 Instrumentos financeiros derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos são reconhecidos pelo valor justo, apurado com base nos preços de ajuste divulgados diariamente pela B3, e os respectivos ajustes diários são liquidados em caixa e reconhecidos no resultado do período. A Classe utiliza contratos futuros de cupom de IPCA (DAP) exclusivamente para proteção patrimonial da carteira de certificados de recebíveis imobiliários indexados ao IPCA, nos termos do item 4.5, inciso (ii), do Anexo I do Regulamento.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados pelos saldos de depósitos bancários e pelas cotas do fundo de investimento em renda fixa de liquidez diária no qual a Classe aplica suas disponibilidades, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, taxas de juros e índices de inflação observadas no mercado. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

4.1.6 Riscos relacionados aos certificados de recebíveis imobiliários

Os CRI que compõem a carteira da Classe estão sujeitos ao risco de crédito dos devedores e cedentes dos créditos imobiliários que lhes servem de lastro, bem como das securitizadoras emissoras. O inadimplemento, a repactuação de prazos e taxas ou a insuficiência das garantias constituídas podem reduzir o valor justo dos papéis e o fluxo de recebimentos da Classe. Os CRI não contam com garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC nem de qualquer mecanismo de seguro, e o regime fiduciário instituído sobre os créditos não elimina o risco de crédito.

4.1.7 Risco proveniente do uso de derivativos

A Classe pode utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteção patrimonial. Ainda que contratados com essa finalidade, os derivativos podem, em função de descasamentos entre o objeto da proteção e o instrumento contratado, de variações bruscas dos preços de ajuste ou da necessidade de aporte de margem, gerar perdas superiores ao ganho da posição protegida e afetar a liquidez e o patrimônio líquido da Classe.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

As cotas da Classe não são negociadas em bolsa de valores, sendo admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos, administrado pelo Balcão B3, o que restringe a liquidez das cotas. O investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento consiste em investimento de longo prazo.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao mercado de crédito imobiliário: risco de crédito dos devedores e dos emissores dos certificados de recebíveis imobiliários, risco de mercado decorrente da variação das taxas de juros e dos índices de inflação, risco de marcação a mercado, risco de concentração e risco de liquidez dos ativos e das cotas.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e a 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 devedores e dos emissores dos ativos, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos devedores;
• Diversificação da carteira entre securitizadoras, devedores, indexadores e setores;
• Acompanhamento das garantias constituídas em cada operação e dos índices de cobertura previstos nos respectivos termos de securitização;
• Acompanhamento dos relatórios dos agentes fiduciários e dos eventos de pagamento de cada certificado de recebíveis imobiliários.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe acompanha, com o apoio de assessores jurídicos externos, a evolução das discussões judiciais e administrativas que possam afetar os créditos imobiliários que lastreiam os ativos da carteira e as garantias a eles vinculadas, e avalia previamente a documentação jurídica de cada operação antes da aquisição.

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 Riscos relacionados aos certificados de recebíveis imobiliários

A gestão da Classe acompanha mensalmente o desempenho de cada CRI da carteira, o cumprimento dos índices de cobertura e das garantias previstas nos respectivos termos de securitização e os relatórios dos agentes fiduciários, e mantém a carteira pulverizada entre securitizadoras, devedores e indexadores distintos.

4.2.7 Risco proveniente do uso de derivativos

A gestão da Classe contrata derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, dimensionando a posição pela exposição da carteira ao índice protegido, acompanha diariamente os ajustes e a margem exigida e mantém em títulos públicos federais a garantia depositada na B3.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras da Classe estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026
(a) Cotas de BTGP Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	911
(b) Letras financeiras do tesouro (LFT) - Nota 6	1.775
(c) Operações compromissadas com lastro em CRI	670
	3.356

(a) está composto por cotas do BTGP Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (nota 15). As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária), e o fundo tem por objetivo acompanhar a variação da taxa de juros do mercado interbancário.

(b) está composto por 92 Letras Financeiras do Tesouro (LFT) com vencimento em 1º de setembro de 2029 depositadas em garantia (margem) das operações com instrumentos financeiros derivativos na B3 em 30 de junho de 2026.

(c) refere-se a uma operação compromissada com lastro no CRI, contratada em 9 de junho de 2026 com revenda em 10 de agosto de 2026, tendo como contraparte o BR Partners Banco de Investimento S.A.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

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

						30/06/2026			
Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Canal Companhia de Securitização	22L1414297	(1)	22 / 1	21/12/2022	20/12/2027	)0,00% DI + 6,00000	2.000	670	671
Opea Securitizadora S.A.	23F1568486	(1)	156 / 1	12/06/2023	24/06/2026	Não informado	2.000	1.811	1.792
Opea Securitizadora S.A.	23J2272828	(1)	244 / 1	30/11/2023	28/12/2026	IPCA + 10,50000%	2.210	2.374	2.375
Companhia Província de Securitização	24B1404723	(1)	56 / 1	20/02/2024	25/11/2038	IPCA + 9,00000%	4.959.764	2.653	2.599
Canal Companhia de Securitização	24D3314338	(1)	93 / 1	22/04/2024	26/10/2027	IPCA + 12,60000%	2.500	2.490	2.486
Canal Companhia de Securitização	24D3314465	(1)	93 / 2	22/04/2024	26/10/2027	IPCA + 12,40000%	1.003	999	997
Riza Securitizadora S.A.	24H1397486	(1)	101 / 2	01/08/2024	21/02/2033	IPCA + 10,00000%	1.220	986	968
Opea Securitizadora S.A.	24L2281075	(1)	360 / 1	04/12/2024	25/07/2035	IPCA + 8,50000%	1.070	1.122	1.085
Opea Securitizadora S.A.	25B2974587	(1)	387 / 1	20/02/2025	06/03/2035	)0,00% DI + 5,00000	4.200	3.092	3.093
Riza Securitizadora S.A.	24L2720215	(1)	217 / 2	20/12/2024	24/12/2035	IPCA + 9,90000%	4.101	4.259	4.135
Habitasec Securitizadora S.A.	24F2010431	(1)	59 / 3	20/06/2024	22/07/2027	)0,00% DI + 5,00010	2.000	2.006	2.004
Rock Securitizadora S.A.	25I4092899	(1)	7 / 1	12/09/2025	24/10/2028	IPCA + 11,50000%	4.000	4.082	4.056
Canal Companhia de Securitização	25K0012801	(1)	164 / 1	06/11/2025	22/11/2029	)0,00% DI + 4,50000	4.000	3.745	3.845
								30.289	**30.106**

As informações sobre os referidos CRI encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Canal Companhia de Securitização (www.canalsecuritizadora.com.br), Opea Securitizadora S.A. (app.opeacapital.com), Companhia Província de Securitização (www.provinciasec.com.br), Riza Securitizadora S.A. (www.rizasecuritizadora.com.br), Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br) e Rock Securitizadora S.A. (www.rocksecuritizadora.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2026
Canal Companhia de Securitização	22L1414297	Claudia Aparecida Pizzi de Santi; Claudio Henrique de Santi; Eleusa Cristina Malvestio de Santi; João Bosco de Santi; Luis Carlos de Santi; Valeria Arjona de Santi	(h), (l), (b), (g)	671
Opea Securitizadora S.A.	23F1568486	Incorporadora Dom Medical Center SPE Ltda.	(h), (b), (k), (g)	1.792
Opea Securitizadora S.A.	23J2272828	ISV - PHV SPE SLQ 402 Construção e Incorporação Imobiliária Ltda.	(h), (g), (b), (k), (e)	2.375
Companhia Província de Securitização	24B1404723	Galleria Home Equity FIDC	(b)	2.599
Canal Companhia de Securitização	24D3314338	SPE Terraz Condomínio Clube Ltda.	(h), (b), (k), (g)	2.486
Canal Companhia de Securitização	24D3314465	SPE Terraz Condomínio Clube Ltda.	(h), (b), (k), (g)	997
Riza Securitizadora S.A.	24H1397486	PHV Engenharia Ltda.	(h), (g), (b), (n)	968
Opea Securitizadora S.A.	24L2281075	PNCP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b), (k), (e)	1.085
Opea Securitizadora S.A.	25B2974587	Construtora Metrocasa S.A.	-	3.093
Riza Securitizadora S.A.	24L2720215	GT Investimentos e Participações S.A.	(h), (k), (g)	4.135
Habitasec Securitizadora S.A.	24F2010431	Realiza Empreendimento Goiânia I SPE Ltda.	(j), (g), (b), (k)	2.004
Rock Securitizadora S.A.	25I4092899	Vetter - Empreendimento 22 SPE Ltda.	(b), (g), (j), (e)	4.056
Canal Companhia de Securitização	25K0012801	Due Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(h), (b), (k), (g)	3.845
				30.106

Legendas

Lastro	**Regime de garantias**		
(1) - Lastro em financiamento imobiliário	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(h) - Aval	(k) - Alienação fiduciária de ações
	(e) - Fundo de reserva	(j) - Fiança	(l) - Fundo de liquidez
	(g) - Cessão fiduciária de recebíveis	(n) - Carta fiança	

Movimentação do período

Saldo em 17 de novembro de 2025	**-**
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários	3.890
Resultado em transações com certificados de recebíveis imobiliários	153
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(1.006)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	32.683
Resgate por vencimento de certificados de recebíveis imobiliários	(963)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(1.804)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários	(2.847)
Saldo em 30 de junho de 2026	**30.106**

6. Instrumentos financeiros derivativos

	30/06/2026
Valor referencial (Notional)	16.184
Instrumentos financeiros derivativos - Posição passiva (ajuste)	(11)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos no período	155

Em 30 de junho de 2026, a Classe detêm posição vendida em 102 contratos futuros de cupom de IPCA (DAP) negociados na B3, com vencimentos entre agosto de 2026 e maio de 2035, contratados exclusivamente para proteção patrimonial da carteira de certificados de recebíveis imobiliários indexados ao IPCA. Os contratos são registrados em contas de compensação pelo **valor nocional** de R$ 16.184 e os respectivos ajustes diários são liquidados financeiramente no dia útil seguinte. Em garantia dessas operações a Classe mantêm posição em letrasvfinanceiras do tesouro - LFT depositadas como margem na B3 (nota 5.1).

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

	17/11/2025 a 30/06/2026
Taxa de administração e gestão	188
Taxa de performance	75
	263

Nos termos do Capítulo 10 do Anexo I do Regulamento, a Classe está sujeita ao pagamento de uma Taxa Global de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe e rateada entre os prestadores de serviços, observada a remuneração mínima mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pelo IGP-M, a critério do Administrador. À Taxa Global poderão ser acrescidas as taxas dos fundos de investimento em que a Classe invista, atingindo, no máximo, o percentual anual de 3,00% (três por cento) ao ano (Taxa Máxima Global). Por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento de 12 de novembro de 2025, divulgado em 13 de novembro de 2025, foi incluída no item 10.1 do Anexo I a remuneração do escriturador, de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, sendo que tais valores são deduzidos da parcela correspondente à Taxa de Administração prevista na Taxa Global.

Além da Taxa Global, é devida pela Classe ao Gestor uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, provisionada mensalmente e paga semestralmente até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), calculada pela fórmula TPn = [PLCn – PLBn] x 20%, em que TPn é a Taxa de Performance provisionada no mês de competência n; PLCn é o patrimônio líquido contábil do mês anterior ao da provisão somado aos rendimentos efetivamente pagos do mesmo período; e PLBn é o patrimônio líquido benchmark, apurado por PLBn x (1 + benchmark)^(x/252), sendo o benchmark diário equivalente a 100% da variação da Taxa DI. As datas de apuração correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro, é vedada a cobrança quando o valor da cota acrescido dos rendimentos do período for inferior ao valor por ocasião da última cobrança efetuada, e a Taxa de Performance é cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração. A fórmula de cálculo vigente foi introduzida pelo Instrumento Particular de Alteração do Regulamento de 12 de novembro de 2025; até então o Regulamento previa taxa equivalente a 100% do que excedesse a variação do IPCA/IBGE acrescida de 5% ao ano.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

8. Política de distribuição dos resultados

Nos termos do Capítulo 8 do Anexo I do Regulamento, a Classe deve 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. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, de forma total ou parcial, observado que, na data de distribuição relativa ao 6º mês de competência de cada semestre, tenha-se pago ao menos o montante mínimo de distribuição. O dia de distribuição mensal passou do 18º para o 13º dia útil por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento de 12 de novembro de 2025. Para a constituição ou recomposição da reserva de contingência poderá ser retido até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**17/11/2025 a 30/06/2026**
Lucro líquido do período	3.141
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários	(1.043)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	1.006
Despesas operacionais	134
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**3.238**
Retenção de rendimentos - até 5%	(162)
Rendimentos declarados	**3.076**
Rendimentos a distribuir	(606)
Rendimentos pagos no período	**2.470**
Rendimentos declarados por cota (valores expressos em reais)	**9,49**
% do resultado do período declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos do art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.668/93)	95,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(162)

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026	
	R$	**Quantidade**
Cotas de investimentos integralizadas	32.890	324.034
	32.890	**324.034**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**101,50**

9.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 1.000.000.

A primeira emissão de cotas da Classe foi aprovada no instrumento de constituição de 14 de julho de 2025 e teve o registro automático de distribuição concedido pela CVM em 4 de agosto de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/204, com anúncio de início divulgado na mesma data, para a distribuição de, no mínimo, 10.000 e, no máximo, 1.500.000 cotas, em série única, ao preço unitário de R$ 100,00 (Cem reais) acrescido de R$ 1,50 (Um real e cinquenta centavos) referente ao custo unitário de distribuição por cota. Em 17 de novembro de 2025 foram integralizadas 324.034 cotas, no montante de R$ 32.890.

9.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. As Cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas.

No período findo em 30 de junho de 2026 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026
Gastos com colocação de cotas	482
	482

No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em R$ 482, dos quais R$ 406 foram efetivamente desembolsados e R$ 75 permanecem registrados no passivo circulante, na rubrica "Custo Unitário de Distribuição de cotas", correspondentes à parcela do custo unitário de distribuição ainda não utilizada.

9.5 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 ("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 referida no Artigo 17 do 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.

No período findo em 30 de junho de 2026 a Classe não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026
Lucro líquido do período	3.141
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	32.890
Gastos com colocação de cotas	(482)
	32.408
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**9,69%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido dos gastos com colocação de cotas.

11. Encargos debitados à Classe

	17/11/2025 a 30/06/2026	
	Valores	**Percentual**
Taxa de administração e gestão	188	0,57%
Taxa de performance	75	0,23%
Outras despesas operacionais	61	0,19%
	324	**0,99%**
Patrimônio líquido médio do período		**32.800**

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

Os serviços de tesouraria e custódia das cotas da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., enquanto os serviços de escrituração das cotas são prestados pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o período, 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	-	911	-	911
Letras financeiras do tesouro (LFT)	1.775	-	-	1.775
Certificados de recebíveis imobiliários	-	29.939	-	29.939
Operações compromissadas com lastro em CRI	-	670	-	670
Total do ativo	**1.775**	**31.520**	**-**	**33.295**

17. Outras informações

17.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no período de 17 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026, contratou a BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe.

17.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e 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 O Regulamento do Fundo foi alterado duas vezes no período: (i) em 30 de dezembro de 2025, divulgado em 31 de dezembro de 2025, por Instrumento Particular de Alteração do Regulamento que alterou o encerramento do exercício social de 31 de dezembro para 30 de junho de cada ano; e (ii) em 14 de maio de 2026, por Ato do Administrador com efeitos no fechamento de 18 de maio de 2026, que atualizou a forma de divulgação da remuneração dos prestadores de serviços essenciais, que passou a ser realizada exclusivamente por meio da Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, sem alteração dos valores pagos pelos cotistas.

18. Eventos subsequentes

Em assembleia especial de cotistas realizada em 7 de julho de 2026, cuja ata foi arquivada em 28 de julho de 2026, os cotistas aprovaram, por unanimidade, a incorporação ao Fundo do patrimônio do SPECIALE REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 40.502.694/0001-80, com efeitos no fechamento de 15 de julho de 2026. A incorporação será efetivada mediante emissão de novas cotas da Classe, a serem atribuídas aos cotistas da classe incorporada em substituição e proporcionalmente aos seus direitos extintos, sendo a relação de substituição determinada pela divisão do patrimônio líquido da classe incorporada pelo valor da cota da Classe, ambos apurados pelos critérios contábeis usuais com base nas posições da data da incorporação. A partir dessa data a classe incorporada e o fundo a que ela pertence foram extintos, sucedidos pela Classe em todos os direitos e obrigações. Não ocorreram outros eventos subsequentes que requeiram divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *