Log Dominium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 62.502.267/0001-34)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período de 13 de outubro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026

Log Dominium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 62.502.267/0001-34)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras
Período de 13 de outubro 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
Log Dominium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Log Dominium 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 13 de outubro 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Log Dominium 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 13 de outubro 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 13 de outubro de 2025 e, portanto, suas respectivas demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas para o período de 13 de outubro 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.

Reconhecimento dos resultados das operações de compra e venda de propriedades para investimento	Resposta da auditoria sobre o assunto
Durante o período de 13 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026, foram realizadas movimentações significativas envolvendo propriedades para investimento, incluindo aquisições e alienações, que produziram efeitos relevantes sobre o resultado do Fundo. Considerando a magnitude dessas operações, os efeitos reconhecidos no resultado do período e a necessidade de avaliação da adequada mensuração, reconhecimento e contabilização desses investimentos, o assunto demandou atenção significativa da equipe de auditoria.	Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a: ▪ Avaliamos as movimentações realizadas durante o período, incluindo aquisições e alienações de propriedades para investimento, por meio da inspeção do extrato de conta corrente e registros contábeis, bem como avaliamos a adequada contabilização das operações e dos respectivos ganhos e perdas reconhecidos no resultado do período; ▪ Recalculamos os resultados reconhecidos nas negociações com propriedades para investimento e confrontamos os valores apurados com os respectivos registros contábeis do Fundo; ▪ Avaliamos os contratos e demais documentos das aquisições e alienações das propriedades para investimento; e ▪ Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos e movimentações dos investimentos em propriedades para investimento, no que se refere à sua mensuração e ao reconhecimento dos efeitos decorrentes das movimentações realizadas no período, bem como as respectivas divulgações apresentadas nas 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, 25 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

LOG DOMINIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (62.502.267/0001-34)
(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**	1.701	101,49%
Contas a receber			
Aluguéis a receber	**6.1**	535	31,92%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**6.2**	(535)	-31,92%
Valores a receber - venda de imóveis	**7.1**	20.000	1193,32%
		21.701	**1294,81%**
Não circulante			
Aplicações financeiras			
Valores a receber - venda de imóveis	**7.1**	30.000	1789,98%
		30.000	**1789,98%**
Total do ativo		**51.701**	**3084,78%**

Passivo	Nota	30/06/2026	% do PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar		25	1,49%
Obrigações por aquisição de imóveis	**7.1**	20.000	1193,32%
		20.025	**1194,81%**
Não Circulante			
Obrigações por aquisição de imóveis	**7.1**	30.000	1789,98%
		30.000	**1789,98%**
Total do passivo		**50.025**	**2984,78%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	38.000	2267,30%
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	(12)	-0,72%
Amortização de cotas	**11.3**	(34.000)	-2028,64%
Prejuízos acumulados		(2.312)	-137,94%
Total do patrimônio líquido		**1.676**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**51.701**	**3084,78%**

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

LOG DOMINIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (62.502.267/0001-34)

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

Demonstração do resultado do período de 13 de outubro de 2025 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	30/06/2026
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	**8**	1.398
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	**6.2**	(535)
		863
Propriedades para investimento		
Receita de venda de propriedade para investimento	**7**	56.627
Custo de propriedade para investimentos vendida	**7**	(36.363)
		20.264
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de condomínio	**7 e 13**	(159)
		(159)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**20.968**
Outros ativos financeiros		
Resultado com cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	2.183
Resultado com operações compromissadas		62
Despesas de IR sobre resgates de cotas de fundo de renda fixa		(404)
		1.841
Despesas operacionais		
Taxa de administração e gestão	**9 e 13**	(90)
Outras despesas operacionais	**13**	(31)
		(121)
Lucro líquido do período		**22.688**
Quantidade de cotas integralizadas		**379.620**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**59,76**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**4,41**

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

LOG DOMINIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (62.502.267/0001-34)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 13 de outubro de 2025 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de Cotas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	38.000	-	-	-	38.000
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	**11.3**	-	(34.000)	-	-	(34.000)
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	-	-	(12)	-	(12)
Lucro líquido do período		-	-	-	22.688	22.688
Rendimentos declarados	**10**	-	-	-	(25.000)	(25.000)
Em 30 de junho de 2026		**38.000**	**(34.000)**	**(12)**	**(2.312)**	**1.676**

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

LOG DOMINIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (62.502.267/0001-34)
(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 13 de outubro de 2025 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Nota	13/10/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	**8**	863
Rendimento de operações compromissadas		62
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	2.183
Pagamento de despesas condominiais		(159)
Pagamento de taxa de administração		(80)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(7)
Pagamento de despesas Anbima		(4)
Pagamento de despesas com taxas Cetip e Selic		(5)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(404)
Caixa líquido das atividades operacionais		**2.449**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de propriedade para investimento	**7**	56.627
Aquisição de propriedade para investimento	**7**	(36.363)
Caixa líquido das atividades de investimento		**20.264**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	38.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	**11.4**	(12)
Amortização de cotas integralizadas	**11.3**	(34.000)
Rendimentos distribuídos	**10**	(25.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(21.012)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**1.701**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**5.1**	**1.701**

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

LOG DOMINIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (62.502.267/0001-34)
(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 13 de outubro 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 Log Dominium 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 do Log Dominium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída em 27 de agosto de 2025, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 13 de outubro de 2025, com prazo de duração indeterminado. A Classe é gerida pelo BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda e é destinada a investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no Anexo I do Regulamento, por meio de: (i) aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, voltados para exploração comercial, residencial, logística, industrial, centros de distribuição e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato atípico, nas modalidades "built to suit" ou "sale and leaseback", na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245/91, ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados; (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); (iv) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (v) certificados de potencial adicional de construção; (vi) cotas de fundos de investimento em participações, de fundos de investimento em ações e de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (vii) cotas de outros FII; (viii) certificados de recebíveis imobiliários; (ix) letras hipotecárias; (x) letras de crédito imobiliário; e (xi) letras imobiliárias garantidas. As disponibilidades financeiras que temporariamente não estejam aplicadas nesses ativos são aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

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

Em 30 de junho de 2026 as cotas da Classe não se encontravam admitidas à negociação em mercado secundário e a totalidade das cotas era detida por um único cotista. O Anexo I do Regulamento prevê que as cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, o que não ocorreu até a data-base.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras do período de 13 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 25 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

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

3.3.2 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são inicialmente registradas pelo custo de aquisição, incluídos os custos de transação diretamente atribuíveis, e são subsequentemente mensuradas ao valor justo, obtido por meio de laudo de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovado pela Administradora, sendo a variação do valor justo reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Em 30 de junho de 2026 o caixa e equivalentes de caixa da Classe compreendem os depósitos bancários e as cotas de fundos de investimento de renda fixa de liquidez diária demonstradas na Nota 5.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração 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 associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

a. taxas de juros;

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

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou 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.

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

4.2.5 Risco de mercado

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

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

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. O inteiro teor dos fatores de risco a que a Classe está sujeita e a métrica completa adotada pelo Gestor e pela Administradora, descritos no Capítulo 15 do Anexo I do Regulamento, podem ser consultados no endereço https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	1.378
(b) Cotas Itaú Top RF Referenciado DI FICFI	323
	1.701

(a) O Itaú Soberano RF Simples LP FICFI (CNPJ 06.175.696/0001-73) é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI por meio do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador, sendo sua carteira composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nesses títulos.

(b) Itaú Top RF Referenciado DI FICFI (CNPJ 05.902.521/0001-58) é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O fundo é referenciado no CDI e sua carteira é composta por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nesses títulos.

No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu e recebeu à titulo de receita de cotas de renda fixa o montante de R$ 2.183.

6. Contas a Receber

6.1 Aluguéis a receber

	30/06/2026
Aluguéis a receber	535
	535

Os aluguéis a receber em 30 de junho de 2026 correspondem aos aluguéis de competência de novembro de 2025 dos locatários das unidades do Condomínio WBC – Work Bela Cintra, faturados e não recebidos até a data-base.

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

	30/06/2026
Aluguéis a receber	(535)
	(535)
Saldo no início do exercício	**-**
Constituição da provisão	(535)
Saldo ao final do exercício	**(535)**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento

Condomínio WBC – Work Bela Cintra: imóvel comercial situado na Rua Bela Cintra, nº 755, Consolação, São Paulo/SP, composto por 18 unidades autônomas, com área total de 4.453,09 m².

Em 24 de outubro de 2025, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças para alienação da totalidade das unidades autônomas integrantes do empreendimento Work Bela Cintra, localizado na cidade de São Paulo/SP, pelo valor total de R$ 116.627, sendo R$ 58.127 devidos no fechamento da operação e R$ 58.500 sujeitos a pagamento diferido. A parcela diferida será liquidada por meio de instrumento de confissão de dívida e encontra-se condicionada ao atingimento de indicadores de desempenho econômico dos ativos objeto da operação, apurados semestralmente entre os exercícios de julho de 2026 e 2031, com base na receita bruta de locação dos imóveis envolvidos na transação.

Adicionalmente, o vendedor assumiu obrigação de indenizar o comprador por eventuais perdas de receita decorrentes de vacância, concessão de carências, descontos comerciais, inadimplência de locatários ou locações realizadas abaixo dos valores mínimos contratualmente estabelecidos, durante período de até cinco anos contados da data de fechamento da operação, limitada ao montante global de R$ 50.000. Tal mecanismo foi pactuado com o objetivo de assegurar ao comprador níveis mínimos de rentabilidade dos ativos negociados durante o período de transição. O contrato prevê uma indenização total de R$ 10.000 ao comprador (JS Renda Imobiliária FII) em razão de este não ter capturado as receitas dos imóveis desde agosto de 2025, conforme expectativa inicial das partes, da seguinte forma: (i) R$ 1.500 compensados diretamente da parcela à vista no fechamento; e (ii) R$ 8.500 compensados da primeira parcela do saldo do preço, em janeiro de 2026.

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

Saldo em 13 de outubro de 2025	**-**
Aquisição de propriedade para investimento	36.363
Venda de propriedade para investimento	(56.627)
Receita de venda de propriedade para investimento vendida	56.627
Custo de propriedade para investimentos vendida	(36.363)
Saldo em 30 de junho de 2026	**-**

O imóvel foi adquirido em 16 de outubro de 2025, pelo custo total de R$ 36.363, incluídos os custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição, e alienado em 15 de dezembro de 2025 pelo valor de R$ 56.627, apurando-se ganho de R$ 20.264 registrado na demonstração do resultado do período. Em 30 de junho de 2026 a Classe não detinha propriedades para investimento.

8. Receita de aluguéis

	13/10/2025 a 30/06/2026
Receita de aluguéis	1.398
	1.398

A receita de aluguéis decorre da locação das unidades do Condomínio WBC – Work Bela Cintra, pelas quais os locatários pagavam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação. A receita de aluguéis é reconhecida pelo regime de competência, com base no prazo dos contratos, e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos concedidos. Com a alienação do imóvel em 15 de dezembro de 2025, a Classe deixou de auferir receita de locação.

No período de 13 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe recebeu, referente a receita de aluguel, o montante de R$ 863.

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

	13/10/2025 a 30/06/2026
Taxa de administração e gestão	90
	90

A Classe está sujeita ao pagamento das seguintes remunerações a seus prestadores de serviços, calculadas com base em 1/12 (um doze avos): Taxa de Administração correspondente a (i) 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, aplicada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo, ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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 Fundo, como por exemplo o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, 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, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), 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. Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão 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 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano.

Não será cobrada da Classe taxa de performance.

Não serão cobradas taxas de ingresso da classe ou dos cotistas. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

10. 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 e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na data de distribuição relativa ao 6º (sexto) mês de competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Os resultados auferidos que excedam o Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em ativos alvo e/ou outros ativos, para posterior distribuição aos cotistas, e/ou destinados à Reserva de Contingência. O percentual mínimo é observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	13/10/2025 a 30/06/2026
Lucro líquido do período	22.688
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	535
Ajustes ao resultado para apuração da base caixa	2.290
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**25.513**
Retenção de rendimentos	(513)
Rendimentos declarados	**25.000**
Rendimentos líquidos pagos no período	**25.000**
Rendimentos pagos por cota no período (valores expressos em reais)	**65,86**
% do resultado do período declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,99%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(513)

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026	
	R$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	38.000	379.620
	38.000	**379.620**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,10**

11.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, a Administradora, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 500.000 ("Capital Autorizado"). Novas emissões em quantidade superior ao Capital Autorizado dependem de aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor. A cada emissão poderá, a exclusivo critério da Administradora, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem.

A Primeira Emissão de cotas da Classe foi aprovada no ato de constituição, em 27 de agosto de 2025, no montante de até R$ 36.000, correspondente a até 360.000 cotas, com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por cota, acrescido de taxa de distribuição primária de R$ 0,10 (dez centavos) por cota, perfazendo o preço de integralização de R$ 100,10 (cem reais e dez centavos) por cota. A oferta pública, realizada sob o rito de registro automático nos termos da Resolução CVM nº 160 (processo CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/275), foi encerrada em 15 de outubro de 2025 e distribuída a um único investidor. As integralizações ocorreram em 13 de outubro de 2025, no montante de R$ 36.000 e 359.640 cotas registradas na escrituração, ao preço de integralização de R$ 100,10 (Cem reais e dez centavos) por cota.

A Segunda Emissão de cotas da Classe, em 16 de outubro de 2025, no montante de R$ 5.000, correspondente a até 500.000 cotas, com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por cota, acrescido de taxa de distribuição primária de R$ 0,10 (dez centavos) por cota, perfazendo o preço de integralização de R$ 100,10 (cem reais e dez centavos) por cota, não foi objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM nº160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente).A integralização ocorreu na mesma data no montante de R$ 2.000 e 19.980 cotas registradas, ao preço de integralização de R$ 100,10 (cem reais e dez centavos) por cota.

11.3 Amortização de cotas

	30/06/2026
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	(34.000)
	(34.000)

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas, sendo que os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Em 03 de fevereiro de 2026 a Classe amortizou R$ 34.000 do valor das cotas integralizadas, permanecendo em circulação 379.620,38 cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026
Gastos com colocação de cotas	12
	12

No período de 13 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas de R$ 12, registrados como conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("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 Capítulo 9 do Anexo I 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 de 13 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	13/10/2025 a 30/06/2026
Lucro líquido do período	22.688
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	38.000
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	(34.000)
Gastos com colocação de cotas	(12)
	3.988
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**568,91%**

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

13. Encargos debitados à Classe

	13/10/2025 a 30/06/2026	
	Valores	Percentual
Despesas de condomínio	159	0,55%
Taxa de administração	90	0,31%
Outras receitas (despesas) operacionais	31	0,11%
	280	**0,97%**
Patrimônio líquido médio do período		**29.075**

14. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei nº 11.033/04, conforme atualizado pela Lei nº 14.754/23, entre os quais o de que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas. Em 30 de junho de 2026 a Classe possuía um único cotista e suas cotas não se encontravam admitidas à negociação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, de modo que a referida isenção não lhe é aplicável. Adicionalmente, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir, individualmente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento); caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

15. Demandas judiciais

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

16. 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.

17. Partes relacionadas

Durante o período, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 9, 13 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

	30/06/2026			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.701	-	1.701
Total do ativo	**-**	**1.701**	**-**	**1.701**

A movimentação das cotas de fundo de renda fixa está demonstrada nas Notas 5.1.

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no período de 13 de outubro 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.

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

20. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação destas demonstrações financeiras pela Administradora não ocorreram eventos que necessitem de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *