RIZA CORPORATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 63.757.906/0001-75)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período de 28 de novembro de 2025 (data de início das operações do Fundo) a 30 de junho de 2026

RIZA CORPORATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 63.757.906/0001-75)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras
Período de 28 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
Riza Corporativo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riza Corporativo 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 28 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Riza Corporativo 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 28 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 28 de novembro de 2025 e, portanto, suas respectivas demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas para o período de 28 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.

Mensuração do valor justo de investimento em sociedade de propósito específico

Em 30 de junho de 2026, o Fundo detinha participação correspondente a 70% do capital social de sociedade de propósito específico, registrada pelo valor justo de R$ 90.294 mil, equivalente a 118,35% do patrimônio líquido do Fundo.

A mensuração do valor justo do investimento baseia-se em laudo de avaliação elaborado por especialista independente contratado pela Administração, utilizando a metodologia do fluxo de caixa descontado. A determinação do valor justo requer a utilização de premissas significativas e julgamentos relevantes da Administração, principalmente em relação às projeções de receitas futuras, custos de desenvolvimento, cronograma do projeto, taxa de desconto e taxa de capitalização terminal.

Em razão da relevância do saldo do investimento, da subjetividade inerente ao processo de avaliação, da utilização de premissas não observáveis e da sensibilidade do valor justo às estimativas adotadas, consideramos esse assunto um dos mais significativos de nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluíram, entre outros:

- Obtivemos entendimento da metodologia utilizada na mensuração do valor justo e avaliamos sua adequação às características do investimento;
- Avaliamos a consistência das principais premissas e dos dados utilizados na elaboração do laudo de avaliação;
- Realizamos testes de existência e titularidade da participação detida pelo Fundo, mediante inspeção dos documentos societários, documentos de aquisição e aportes de capital, complementados por confirmações externas obtidas junto à sociedade investida; e
- Avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os critérios e as premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo do investimento, bem como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, relativas ao 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

RIZA CORPORATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (63.757.906/0001-75)
(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			
Operações compromissadas	**5.1**	9.070	11,89%
Despesas antecipadas		9	0,02%
		9.079	**11,91%**
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	**5.2**	90.294	118,35%
		90.294	**118,35%**
Total do ativo		**99.373**	**130,26%**

Passivo		**30/06/2026**	**% do PL**
Circulante			
Provisões e contas a pagar		103	0,14%
		103	**0,14%**
Não Circulante			
Obrigações por aquisição de ações de companhias fechadas	**5.2**	22.979	30,12%
		22.979	**30,12%**
Total do passivo		**23.082**	**30,26%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	57.068	74,80%
Gastos com colocação de cotas	**8.3**	(219)	-0,29%
Lucros acumulados		19.442	25,49%
Total do patrimônio líquido		**76.291**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**99.373**	**130,26%**

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

RIZA CORPORATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (63.757.906/0001-75)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	28/11/2025 a 30/06/2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	**5.2**	19.907
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**19.907**
Outros ativos financeiros		
Resultado com operações compromissadas		211
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(47)
		164
Despesas operacionais		
Despesa legais	**10**	(170)
Taxa de administração e gestão	**6 e 10**	(365)
Outras despesas operacionais	**10**	(94)
		(629)
Lucro líquido do período		**19.442**
Quantidade de cotas integralizadas		**57.023**
Lucro líquido por cota integralizada (em reais)		**340,95**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1.337,89**

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

RIZA CORPORATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (63.757.906/0001-75)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 28 de novembro de 2025 (data de 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		57.068	-	-	57.068
Gastos com colocação de cotas		-	(219)	-	(219)
Lucro líquido do período		-	-	19.442	19.442
Em 30 de junho de 2026		**57.068**	**(219)**	**19.442**	**76.291**

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

RIZA CORPORATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (63.757.906/0001-75)

(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 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Nota	28/11/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas		211
Pagamento de taxa de administração		(312)
Pagamento (compensação) de IR		(47)
Outros pagamentos operacionais		(223)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(371)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas	**5.2**	(47.408)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(47.408)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	57.068
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	**8.3**	(219)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**56.849**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**9.070**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**5.1**	**9.070**

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

RIZA CORPORATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (63.757.906/0001-75)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 28 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Riza Corporativo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda., possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Riza Corporativo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), constituída por 2 subclasses, a Subclasse A e a Subclasse B. A Classe foi constituída em 21 de novembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 7 anos prorrogáveis por mais 2 anos a critério da Gestora, e iniciou suas atividades em 28 de novembro de 2025, data da primeira integralização de cotas. A Classe é destinada a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, primordialmente por meio da realização de investimentos em ativos diretos ou em sociedades de propósito específico (SPEs) que tenham por objeto o desenvolvimento, construção e posterior exploração de empreendimentos imobiliários corporativos destinados à geração de renda, notadamente lajes comerciais localizadas em áreas urbanas que possuem infraestrutura completa, serviços públicos estabelecidos e ocupação estável ("Ativos Imobiliários"). Sem prejuízo do disposto acima, a Classe pode aplicar nos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento imobiliário; (iii) letras de crédito imobiliário (LCI); (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG); (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; e (vi) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM nº 175/22. O objetivo da classe de cotas 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.

As cotas da Subclasse A estão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código de ativo em balcão 6459925UN1. Nos termos do Anexo I ao Regulamento, as cotas subscritas permanecem bloqueadas para negociação e somente poderão ser livremente negociadas após 2 anos contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da oferta pública da Primeira Emissão, datado de 25 de maio de 2026 e divulgado em 26 de junho de 2026.

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 em 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, na seguinte categoria:

. 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

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 Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente aplicado, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, apropriados pro rata die pela taxa contratada, e são lastreadas em títulos públicos federais.

3.3.2 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. Para a determinação do valor justo, consideramos o laudo de avaliação da propriedade para investimento detida pela companhia, acrescido dos demais ativos e passivos. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no 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.

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:

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 de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. 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 previstas inicialmente.,

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitas, 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 sujeita, 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. Nos termos do Capítulo 2 do Anexo I ao Regulamento, a responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de balcão organizado, 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

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para o monitoramento e a mitigação do risco de mercado, com o objetivo de preservar o valor dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Avaliação periódica dos ativos imobiliários por empresas especializadas independentes, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Marcação a mercado diária dos ativos financeiros integrantes da carteira, com monitoramento das oscilações de preço e de taxa;
• Acompanhamento contínuo dos indicadores do mercado imobiliário da região em que se localizam os ativos, com análise de cenários e simulações de impacto;
• Manutenção da parcela de liquidez em títulos públicos federais e operações compromissadas de curtíssimo prazo, reduzindo a exposição a variações de preço.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.2.7 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026
Operações compromissadas	9.070
	9.070

Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTNB") com recompra em 01 de julho de 2026, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026
Ações de companhias fechadas	90.294
	90.294

				30/06/2026	
Sociedade	**Existência de controle**	**Quantidade de ações**	**Participação no capital social**	**Obrigações por aquisição de ações**	**Ações de companhias fechadas**
Jesuíno Ferreira Lobo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Sim	70.000.000	70%	22.979	90.294

A Jesuíno Ferreira Lobo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("SPE") é uma sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia.

A SPE tem por objeto a compra e venda de bens imóveis e o planejamento, o desenvolvimento, a divulgação e a locação de empreendimento imobiliário corporativo, a ser desenvolvido por meio de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64, nos imóveis situados na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 473 a 591, e na Rua Coronel Joaquim Ferreira Lobo, nº 254 a 306, Vila Olímpia, São Paulo - SP, bem como a venda e a entrega das unidades imobiliárias do empreendimento. O projeto prevê uma torre corporativa única com aproximadamente 7.528,00 m² de área bruta locável, implantada em terreno de 2.032,78 m², com início das obras previsto para novembro de 2026 e conclusão estimada para outubro de 2028.

A Classe ingressou no capital social da SPE em 1º de dezembro de 2025, conforme fato relevante divulgado nessa data. Em 30 de junho de 2026 a Classe detinha 70.000.000 cotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00, correspondentes a 70% do capital social de R$ 100.000, dos quais R$ 22.979 permanecem subscritos e pendentes de integralização até 31 de dezembro de 2027, registrados no passivo não circulante.

Movimentação do período

Saldo em 28 de novembro de 2025	**-**
Aporte de capital em companhias fechadas	47.408
Subscrição de capital a integralizar	22.979
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	19.907
Saldo em 30 de junho de 2026	**90.294**

O valor justo da companhia está suportado por laudo de avaliação elaborado para data-base de abril de 2026, pela empresa APSIS Consultoria Empresarial Ltda.e aprovados pela administração em junho de 2026.
O valor justo da propriedade para investimento detida pela Companhia foi estimado por meio de utilização do método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado por ser a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade, levando em consideração todas as mudanças potenciais de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. Foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado, com horizonte projetivo de 44 (quarenta e quatro) meses, taxa de desconto de 1,34% ao mês (17,4% ao ano em termos nominais) e taxa de capitalização de saída de 7,7% ao ano. Além do laudo de avaliação da propriedade para investimento, foram acrescidos no cálculo de valor justo os demais ativos e passivos detidos pela Companhia.

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

	28/11/2025 a 30/06/2026
Taxa de administração e gestão	365
	365

A remuneração dos prestadores de serviços essenciais da Classe é composta por uma Taxa Global correspondente a 1,25% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, aplicada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou, caso as cotas venham a integrar índices de mercado, sobre o valor de mercado da Classe, observada a remuneração mínima mensal de R$ 13, a ser corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA. Relativamente aos serviços de escrituração de cotas, a remuneração corresponde a 0,03% ao ano sobre a base de cálculo da Taxa de Administração, calculada diariamente, apropriada e paga mensalmente, observada a remuneração mínima mensal de R$ 3. A Taxa Máxima Global da Classe é de 1,25% ao ano.

A Gestora faz jus a uma taxa de performance correspondente a 20% do que exceder o resultado da Classe sobre o patrimônio líquido base atualizado pela variação do IPCA acrescida de 10% ao ano, provisionada mensalmente e paga semestralmente, com datas de apuração no último dia dos meses de junho e dezembro. No período de 28 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026 não houve apropriação de taxa de performance.

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. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

7. 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. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do primeiro 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.

O resultado apurado segundo o regime de caixa foi calculado como segue:

	28/11/2025 a 30/06/2026
Lucro líquido do período	19.442
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(19.907)
Despesas operacionais não pagas	117
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**(348)**
Prejuízo caixa do exercício	**(348)**
Prejuízo caixa acumulado	**(348)**

No período de 28 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe apurou prejuízo segundo o regime de caixa, no montante de R$ 348, razão pela qual não houve rendimentos declarados nem distribuídos, nos termos do artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93 (Ofício-Circular CVM nº 01/2014).

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026	
	R$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	57.068	57.023,20
	57.068	**57.023,20**
Valor médio de integralização por cota (valor expresso em reais)		**1.000,79**

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, a exclusivo critério da Gestora, 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$ 200.000, ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo I ("Capital Autorizado"). Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 dias úteis, podendo ou não ceder tal direito a terceiros, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, se aplicável. Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

A Primeira Emissão de cotas da Subclasse A, aprovada pelo Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição de 19 de novembro de 2025, foi objeto de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, registrada na CVM em 26 de novembro de 2025 sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/382. Conforme Anúncio de Encerramento datado de 25 de maio de 2026 e divulgado em 26 de junho de 2026, foram subscritas 118.558 cotas ao preço unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 118.558. As cotas são integralizadas mediante chamadas de capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento; em 30 de junho de 2026 encontravam-se integralizadas 57.023,20 cotas, no montante de R$ 57.068.

8.3 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026
Gastos com colocação de cotas	219
	219

No período de 28 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R$ 219, registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	28/11/2025 a 30/06/2026
Lucro líquido do período	19.442
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	57.068
Gastos com colocação de cotas	(219)
	56.849
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**34,20%**

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

10. Encargos debitados à Classe

	28/11/2025 a 30/06/2026	
	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	365	0,76%
Despesas com consultoria jurídica	170	0,35%
Outras despesas operacionais	94	0,19%
	629	**1,30%**
Patrimônio líquido médio do período	**48.206**	

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

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

14. Partes relacionadas

Durante o período, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5.1, 6, 10 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

	30/06/2026			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	9.070	-	9.070
Ações e quotas de companhias fechadas	-	-	90.294	90.294
Total	**-**	**9.070**	**90.294**	**99.364**

A movimentação das ações e quotas de companhias fechadas está demonstrada na nota 5.2.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no período findo em 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.

16.2 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.

16.3 Em 15 de maio de 2026, por meio de Ato do Administrador, foi aprovada a atualização da forma de divulgação da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, com a substituição do Sumário de Remuneração pela Ferramenta ANBIMA – Plataforma de Transparência de Taxas, em razão das interpretações do Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE, sem qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas. A versão consolidada do Regulamento passou a ter efeitos no fechamento de 18 de maio de 2026.

17. Eventos subsequentes

17.1 Em 27 de julho de 2026, por meio de Ato do Administrador, foi alterada a remuneração devida pela Classe: a Taxa Global de 1,25% ao ano passou a incluir a remuneração pelos serviços de escrituração de cotas, correspondente a 0,03% ao ano, observada uma única remuneração mínima mensal de R$ 13, corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA; e foi alterada a fórmula de apuração da Taxa de Performance, que passou a corresponder a 20% do que exceder as distribuições corrigidas em relação ao patrimônio líquido base atualizado pela variação do IPCA acrescida de 10% ao ano. As demonstrações financeiras do período refletem a redação vigente em 30 de junho de 2026, descrita na nota 6.

17.2 Em 5 de agosto de 2026, a Administradora convocou os cotistas para Assembleia Especial da Classe, por meio de procedimento de consulta formal, tendo por objeto a inserção do item 6.10.3 no Anexo I ao Regulamento, para permitir que as Chamadas de Capital sejam realizadas com variação desproporcional de até 1 (uma) cota subscrita por cotista, de modo a evitar integralizações de cotas fracionadas. Em 01 de setembro de 2026, a matéria foi aprovada com 42,72%, sendo o quórum mínimo 25% das cotas emitidas pela classe, uma vez que são mais de 100 cotistas.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *