

RSM

ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.259.637/0001-62

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

RT 671/2026

ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira 5
Demonstração do resultado 6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstração dos fluxos de caixa 8
Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Cotistas e Administrador do
ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados 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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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, 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 – Prazo de duração e prorrogação subsequente

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 19.3 e 20.1 às demonstrações contábeis, que descrevem o prazo de duração do Fundo e de sua Classe Única de Cotas e sua prorrogação subsequente. Em 30 de junho de 2026, o prazo anteriormente aprovado, encerrado em 16 de maio de 2026, encontrava-se expirado. Posteriormente, em Assembleia Geral e Especial de Cotistas realizada em 4 de setembro de 2026, foi aprovada sua prorrogação até 16 de maio de 2028, bem como a ratificação dos atos regularmente praticados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, no âmbito de suas atribuições, desde 17 de maio de 2026 até a data da assembleia. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) 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.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R$ 30.650, representando 100,04% de seu patrimônio líquido naquela data. O valor justo desses ativos foi determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira elaborado por avaliador independente, mediante a utilização de dados e premissas relevantes. A mensuração a valor justo dessas propriedades envolve premissas significativas e elevado grau de julgamento, bem como incertezas relacionadas à realização desses ativos, que contribuem para o risco de distorção relevante. Considerando esses fatores e a representatividade das propriedades para investimento nas demonstrações financeiras do Fundo, sua mensuração a valor justo exigiu atenção significativa em nossa auditoria e foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, mas não foram limitados a:

- Entendimento das políticas e metodologias adotadas pela Administradora do Fundo para a mensuração a valor justo das propriedades para investimentos;
- Confronto das informações relativas às propriedades para investimento com as informações de fontes externas disponibilizadas pela Administradora do Fundo;
- Avaliação, com apoio dos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e das premissas utilizados na elaboração dos laudos de avaliação;
- Análise, com apoio dos nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos constantes dos laudos de avaliação; e
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que os critérios e as premissas adotados pela Administradora do Fundo para a mensuração e o registro dessas propriedades são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança 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 regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o 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 pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, 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.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9

Cláudio Silva Foch

Contador - CRC-RJ - 102.455/O-4

ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.259.637/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	201	0,66%	983	3,34%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6**	40	0,13%	71	0,24%
Outros créditos		5	0,02%	8	0,03%
		246	**0,80%**	**1.062**	**3,61%**
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	**5**	126	0,41%	-	0,00%
		126	**0,41%**	**-**	**-**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		25.565	83,44%	25.565	86,93%
Ajuste de avaliação ao valor justo		5.085	16,60%	2.927	9,95%
	7	**30.650**	**100,04%**	**28.492**	**96,88%**
Total do ativo		**31.022**	**101,25%**	**29.554**	**100,49%**

Passivo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	80	0,26%	79	0,27%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	9	0,03%
Provisões e contas a pagar		51	0,17%	57	0,19%
		131	**0,43%**	**145**	**0,49%**
Não Circulante					
Antecipação de clientes		126	0,41%	-	0,00%
Obrigações por depósitos em garantia	**5**	126	0,41%	-	0,00%
		252	**0,82%**	**-**	**0,00%**
Total do passivo		**383**	**1,25%**	**145**	**0,49%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	17.541	57,25%	17.541	59,65%
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**11.3**	(664)	(2,17%)	-	0,00%
Lucros acumulados		13.762	44,92%	11.868	40,35%
Total do patrimônio líquido		**30.639**	**100,00%**	**29.409**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**31.022**	**101,25%**	**29.554**	**100,49%**

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

ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.259.637/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguel	**8**	1.107	1.461
		1.107	**1.461**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	2.158	2.242
		2.158	**2.242**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(16)	(16)
Despesas de comissões		(42)	-
Despesas de condomínio		(33)	(47)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(17)
		(91)	**(80)**
		3.174	**3.623**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		42	67
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(11)	-
		31	**67**
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	**9 e 13**	(260)	(247)
Outras despesas operacionais	**13**	(375)	(258)
		(635)	**(505)**
Lucro líquido do exercício		**2.570**	**3.185**
Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**186**	**186**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**13.832,08**	**17.142,09**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**164.903,12**	**158.283,10**

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

ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.259.637/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de intestimentos integralizadas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		**17.541**	**-**	**9.415**	**26.956**
Lucro líquido do exercício		-	-	3.185	3.185
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	(732)	(732)
Em 30 de junho de 2025		**17.541**	**-**	**11.868**	**29.409**
Lucro líquido do exercício		-	-	2.570	2.570
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	**11.3**	-	(664)	-	(664)
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	(676)	(676)
Em 30 de junho de 2026		**17.541**	**(664)**	**13.762**	**30.639**

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

ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.259.637/0001-62

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

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		1.138	1.484
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		42	78
Pagamento de taxa de administração e gestão		(259)	(246)
Pagamento (compensação) de IR		(20)	(2)
Outros pagamentos operacionais		(344)	(313)
Caixa líquido das atividades operacionais		**557**	**1.001**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de rendimentos	**11.1**	(675)	(1.054)
Amortização de cotas integralizadas	**11.3**	(664)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(1.339)**	**(1.054)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(782)**	**(53)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**983**	**1.036**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**201**	**983**
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		**2.570**	**3.185**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(2.158)	(2.242)
Receitas de aluguéis - diferença entre recebimento e competência		31	23
IR sobre resgates - diferença entre pagamento e competência		(9)	(2)
Valores vinculados a depósito em garantia		126	-
Variações patrimoniais			
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		(3)	37
Caixa líquido das atividades operacionais		**557**	**1.001**

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

ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.259.637/0001-62

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe destinada a investidores qualificados, foi constituída sob forma de condomínio fechado em 28 de maio de 2013, com prazo de duração de sete anos, prorrogáveis por mais cinco anos mediante aprovação em Assembleia Geral, e teve o início de suas atividades em 5 de setembro de 2013.

Conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 04 de setembro de 2020, foi deliberado e aprovado dentre outros assuntos a prorrogação do prazo de duração do fundo por mais 5 anos, encerrando-se então em 16 de maio de 2025.

Conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 20 de agosto de 2025, foi deliberado e aprovado dentre outros assuntos a prorrogação do prazo de duração do fundo por mais 1 ano, encerrando-se então em 16 de maio de 2026.

Conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 04 de setembro de 2026, foi deliberado e aprovado dentre outros assuntos a prorrogação do prazo de duração do fundo por mais 3 anos, encerrando-se então em 16 de maio de 2028.

A Classe tem por objetivo o ganho de capital e obtenção de renda por meio da realização de investimentos na aquisição, locação, arrendamento e/ou venda de bens imóveis localizados em áreas urbanas ou rurais, com destinação residencial, comercial ou industrial (“Imóveis”); na construção e urbanização de loteamentos e empreendimentos comerciais e/ou residenciais; e nos Ativos Financeiros, conforme definidos na Política de Investimentos abaixo.

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

As cotas da Classe não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, observando as disposições da Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, bem como os critérios de reconhecimento, mensuração, avaliação e divulgação previstos na Instrução CVM nº 516/11, atualmente preservados pela regulamentação aplicável aos fundos imobiliários.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora em 25 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos 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 ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento 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".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados a 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 a 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, 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 a Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

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

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam 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 da Classe.

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 da Classe.

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário	30/06/2026	30/06/2025
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	15	846
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	312	137
(c) Obrigações por depósitos em garantia	(126)	-
	201	**983**

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção.

(b) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(c) São valores garantidos através de cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, equivalentes a 3 meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação. Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2026	30/06/2025
A vencer	40	71
	40	**71**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2026	Valor justo 30/06/2025
(1) Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero - O imóvel é localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº1461, Pinheiros, São Paulo – SP, objeto das matrículas nº 25.734, 25.735, 25.123 e 25.124, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP. O Fundo é proprietário das quatro salas, cada uma medindo 181,49 m² de área útil e área comum de 131,37 m² (na qual estão incluídas as correspondentes 3 vagas de garagem dos subsolos por sala), área total construída 312,86 m².	13.500	12.834
(2) Condomínio Edifício Summit Pinheiros - O imóvel é localizado na Rua Eugênio de Medeiros nº 288, subdistrito – Pinheiros, objeto das matrículas nº 152.939, 152.951, 152.953, 152.955, 152.962, 152.966, 152.969, 152.977, 152.979, 152.981, 152.983, 152.995, 153.006, 153.007, 153.008, 153.009, 153.014, 153.020, 153.033, 153.034, 153.035, 153.036 e 153.084, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP. O Fundo é proprietário de 23 apartamentos medindo entre 34m² a 79m², torre única em 5.869,77 m² de terreno.	17.150	15.658
	30.650	**28.492**

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

Saldo em 30 de junho de 2024	**26.250**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	2.242
Saldo em 30 de junho de 2025	**28.492**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	2.158
Saldo em 30 de junho de 2026	**30.650**

7.3 Avaliação a valor justo

	30/06/2026			
Empreendimento	**Método**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a
(2) Condomínio Edifício Summit Pinheiros	(b)	10 anos	N/A	N/A

	30/06/2025			
Empreendimento	**Método**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a
(2) Condomínio Edifício Summit Pinheiros	(b)	10 anos	N/A	N/A

(a) Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero

Em 30 de junho de 2026, o valor justo do imóvel foi suportado por laudo de avaliação elaborado pela Colliers Technical Services Ltda., com data-base de maio de 2026 e aprovado pela Administração em julho de 2026. Em 30 de junho de 2025, a avaliação foi realizada pela Binswanger Brazil, com data-base de maio de 2025 e aprovada pela Administração em julho de 2025.

A mensuração foi realizada pelo método da capitalização da renda (fluxo de caixa descontado), utilizando horizonte de projeção de 10 anos. As principais premissas não observáveis consideradas na avaliação foram: valor locativo de mercado de R$ 138,85/m²/mês, probabilidade de renovação de contratos de 75%, período de vacância estimado de 6 meses entre contratos, carência de 3 meses para novos contratos, crescimento real dos aluguéis de 1,0% ao ano, taxa de desconto real de 9,0% ao ano e taxa de capitalização terminal (cap rate) de 8,5% ao ano.

Durante o período de vacância, foram projetadas despesas de IPTU de R$ 19,55/m²/mês e condomínio de R$ 33,63/m²/mês, além de taxa de gestão locatícia de 1% sobre a receita de aluguel e fundo de reposição de ativos correspondente a 2% da receita locatícia.

(b) Condomínio Edifício Summit Pinheiros

Em 30 de junho de 2026, o valor justo do imóvel foi suportado por laudo de avaliação elaborado pela Colliers Technical Services Ltda., com data-base de maio de 2026 e aprovado pela Administração em julho de 2026. Em 30 de junho de 2025, a avaliação foi realizada pela Binswanger Brazil, com data-base de maio de 2025 e aprovada pela Administração em julho de 2025.

A mensuração foi realizada por meio do método comparativo direto de dados de mercado, utilizando amostra composta por 9 imóveis comparáveis localizados na região de Pinheiros. O valor unitário adotado para a avaliação foi de R$ 20.073,96/m², obtido após a aplicação de fatores de homogeneização relacionados à localização, padrão construtivo, estado de conservação, idade, vagas de garagem e elasticidade dos preços ofertados.

A faixa de preços observada na amostra variou entre R$ 15.000/m² e R$ 26.700/m². O imóvel avaliando possui padrão construtivo de apartamento com elevador padrão médio/superior, estado de conservação classificado como "Entre Novo e Regular (B)", idade estimada de 10 anos e índice de localização de 224,70.

Processo de revisão dos laudos

A Administração analisa criticamente os laudos elaborados pelos avaliadores independentes, revisando as principais premissas adotadas, os parâmetros de mercado utilizados e as variações observadas em relação às avaliações anteriores. As conclusões dos avaliadores são comparadas com informações de mercado disponíveis e com as características específicas dos imóveis antes da aprovação formal dos laudos.

A Colliers Technical Services Ltda. é a unidade de avaliação técnica e consultoria da Colliers no Brasil, integrante do grupo Colliers International, empresa canadense de serviços imobiliários diversificados e gestão de investimentos fundada em 1976, na Austrália, com sede atual em Toronto (Canadá) e atuação em mais de 60 países. No Brasil, a Colliers atua em avaliação e consultoria imobiliária para fundos de investimento, com participação nas avaliações de ativos de parcela relevante dos fundos imobiliários listados na CVM. O laudo foi elaborado em conformidade com a NBR 14.653 (ABNT), com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (versão 2011) e com os padrões de conduta do Red Book (RICS) e do International Valuation Standards Council (IVSC).

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Análise qualitativa de sensibilidade

A mensuração do valor justo dos imóveis é sensível às principais premissas adotadas nos modelos de avaliação.

No imóvel Centro Empresarial Mário Garnero, aumentos na taxa de desconto, na taxa de capitalização terminal, nos períodos de vacância ou de carência tendem a reduzir o valor justo do ativo. De forma inversa, reduções dessas premissas ou aumentos dos valores locativos de mercado tendem a aumentar o valor justo estimado.

No imóvel Summit Pinheiros, aumentos nos preços de mercado por metro quadrado observados na região tendem a elevar o valor justo do ativo, enquanto reduções dos preços observados ou alterações desfavoráveis nos fatores de homogeneização tendem a reduzir o valor justo estimado.

8. Receitas de aluguel

	30/06/2026	30/06/2025
Receitas de aluguel	1.107	1.461
	1.107	**1.461**

As unidades de locação são salas comerciais, pelo qual o inquilino paga o valor contratual mensal. A receita de aluguéis da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercicio findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 1.139 (2025 R$ 1.484).

9. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	260	247
	260	**247**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a 0,18% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe, observada a remuneração mínima mensal de R$ 8, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA. O pagamento mínimo mensal devido ao Administrador foi estabelecido considerando apenas um Imóvel ou empreendimento imobiliário, conforme aplicável, como ativo da Classe e, a cada novo Imóvel/empreendimento imobiliário adquirido pela Classe, após o decurso do prazo de 12 meses contado do dia 08 de junho de 2020, será acrescido o valor de R$ 1 ao referido valor mínimo mensal, respeitado o valor máximo de R$ 25,5 para o referido valor mínimo mensal.

Além da taxa paga a admonistração (Taxa de administração), a classedeverá pagar a Gestora, o valor correspondente a taxa de gestão, equivalente a 0,53% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.

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

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso recomendado pela Gestora à Administradora por escrito, os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os procedimentos da B3 e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	2.570	3.185
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(2.158)	(2.242)
Despesas operacionais não pagas	(11)	(198)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**401**	**745**
Retenção de rendimentos	-	(13)
Reversão de retenção de rendimentos	275	-
Parcela dos rendimentos retidos/revertidos na Classe	**275**	**(13)**
Rendimentos declarados	**676**	**732**
Rendimentos a distribuir	(80)	(79)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	79	401
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**(675)**	**(1.054)**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**- 3.632,94**	**- 5.672,77**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2026		30/06/2025	
	Quantidade	R$	Quantidade	R$
Cotas de investimentos subscritas	186	17.541	186	17.541
Cotas de investimentos integralizadas	**186**	**17.541**	**186**	**17.541**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**94.407,97**		**94.407,97**

11.2 Emissão de novas cotas

A Administradora, com vistas à constituição e funcionamento da Classe, realizou a primeira emissão de Cotas da Classe ("1ª Emissão"), composta por 66 (sessenta e seis) Cotas, com valor unitário de R$100 cada uma, perfazendo o montante total de R$6.600 na respectiva data de emissão.

As Cotas objeto da 1ª Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 (revogada pela instrução CVM 160/22). As Cotas da 1ª Emissão foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

Por proposta da Administradora, a Classe poderá realizar novas emissões de Cotas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio da Classe, observado que: (i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a nova emissão, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas, (b) a modalidade de distribuição de Cotas, (c) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou (d) o valor de mercado das Cotas já emitidas e dos ativos integrantes do patrimônio da Classe; (ii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido dentro do prazo de até 10 (dez) dias contados da data de início da respectiva oferta de Cotas. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3; (iii) de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão serão integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável. A integralização por meio de imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários será realizada fora dos ambientes de Balcão B3; (iv) desde que assim decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, a integralização das novas Cotas poderá ser realizada mediante chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados pela referida Assembleia Geral de Cotistas; e (v) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve emissão de novas cotas.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08 (revogada pela instrução CVM 175/22), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

A Classe poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critérios da Administradora, observada a recomendação da Gestora.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 houve amortização de cotas no montante de R$ 664 (2025 - R$ 0).

11.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	2.570	3.185
Patrimônio líquido inicial	29.409	26.956
Adições/deduções		
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	(664)	-
Total das adições/deduções	**(664)**	**-**
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**8,94%**	**11,82%**

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

13. Encargos debitados a Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	260	0,90%	247	0,91%
Outras despesas operacionais	375	1,30%	258	0,95%
	635	**2,20%**	**505**	**1,86%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**28.743**		**27.170**

14. Tributação

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

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

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

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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 exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5, 9, 13 e 17.

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 na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo 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	-	327	-	327
Propriedades para investimento	-	-	30.650	30.650
Total do ativo	**-**	**327**	**30.650**	**30.977**

	30/06/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	983	-	983
Propriedades para investimento	-	-	28.492	28.492
Total do ativo	**-**	**983**	**28.492**	**29.475**

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundo de renda fixa e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a RSM Acal Auditores Independentes S/S somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

19.3 Em 20 de agosto de 2025 a Administradora publicou a Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do ETR Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada, servindo-se do presente para deliberar e discutir sobre: (1) a prorrogação do prazo de duração do Fundo e de sua Classe Única de Cotas; (2) a ratificação de todos os atos praticados pelos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo desde 16 de maio de 2025 até a presente data, inclusive no que se refere aos atos por eles praticados para fins da adaptação regulatória à RCVM 175 do Fundo e de sua Classe Única; e (3) a autorização para que os Prestadores de Serviços Essenciais, cada qual no limite das respectivas esferas de suas atuações, adotem todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento e implementação das deliberações da Assembleia. Os Cotistas deliberaram por unanimidade: (i) aprovar a alteração do prazo de duração do Fundo e de sua Classe Única para 16 de maio de 2026, ratificando-se, em caráter irrevogável, todos os atos praticados pelo Fundo, sua Classe Única e seus prestadores de serviços desde 16 de maio de 2025 ("Período Ratificado"), declarando-se os Cotistas cientes e sem quaisquer ressalvas com relação a esses atos; e (ii) ratificar a adaptação regulatória do Fundo e de sua Classe Única aos termos da Resolução CVM 175, realizada pelos Prestadores de Serviços Essenciais por ato unilateral, nos termos do Instrumento Particular de Alteração do Fundo, datado de 17 de junho de 2025 e registrado perante a CVM em 18 de junho de 2025, com efeitos desde 17 de junho de 2025 ("Adaptação Regulatória Unilateral"), dando os Cotistas, em caráter irrevogável e irretratável, a mais ampla e irrestrita quitação em relação aos atos praticados pelos Prestadores de Serviços Essenciais relativamente a essa adaptação, autorizando-os a tomar todas as medidas necessárias ao fiel e integral cumprimento das deliberações tomadas. As deliberações possuem efeitos retroativos, ficando aprovada, para fins de disponibilização da ata aos órgãos competentes, a data do fechamento dos mercados de 16 de julho de 2025.

20. Eventos subsequentes

20.1 Em Assembleia Geral e Especial de Cotistas realizada em 04 de setembro de 2026, os cotistas detentores da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a prorrogação do prazo de duração do Fundo e de sua Classe Única até 16 de maio de 2028. Na mesma ocasião, foram ratificados todos os atos regularmente praticados pelos Prestadores de Serviços Essenciais no âmbito de suas atribuições desde 17 de maio de 2026 até a data da referida assembleia. Adicionalmente, foi aprovada a alteração do Regulamento do Fundo e de sua Classe Única para refletir o novo prazo de duração. Dessa forma, a Administração entende que permanecem válidas as condições para continuidade operacional do Fundo, não havendo deliberação para liquidação antecipada dos ativos ou encerramento de suas atividades. Tais deliberações não produziram impactos nos valores dos ativos, passivos ou patrimônio líquido apresentados nas demonstrações financeiras de 30 de junho de 2026.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *